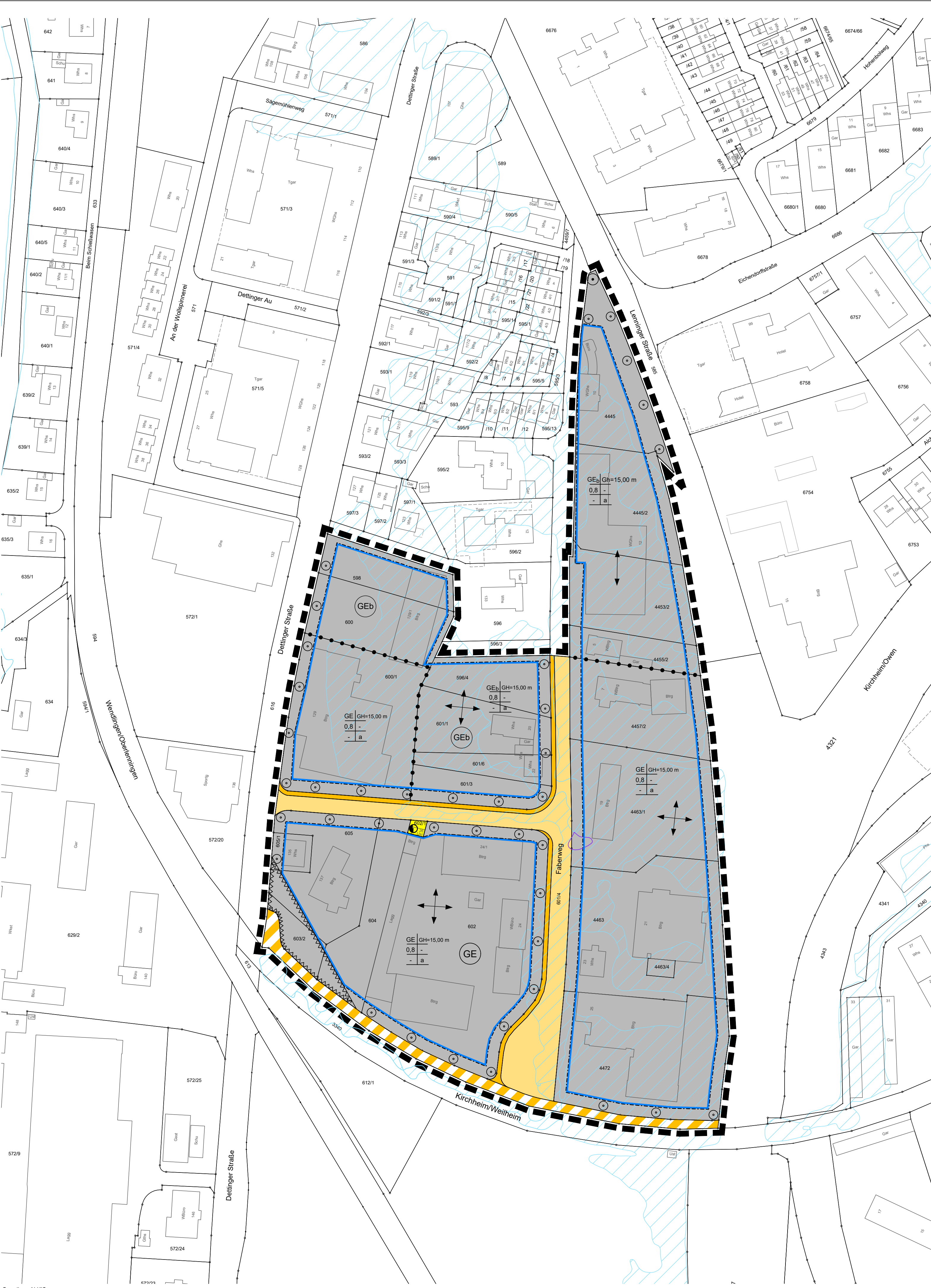




Grundlage ALKIS:
LGL (www.lgl-bw.de) Az: 2851.9-1/20
Graphischer Datenauszug: 04.04.2023

Textteil zum Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften „Faberweg“

Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 17.07

Es gelten:

- BauGB i. d. Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- LBO i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 416),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)
- BauNVO i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- PlanzV vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB + BauNVO

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB +
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB +
§ 8 BauNVO
- Gewerbegebiet GE:
Die in § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht
Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.
- GEb =
beschränktes Gewerbegebiet § 9 Abs. 4 BauNVO
Im beschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht wesent-
lich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2
BauNVO zulässig.
Die in § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht
Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind für die, als
Gewerbegebiet bzw. beschränktes Gewerbegebiet nach §
9 BauNVO festgesetzten Baugebiete Bordelle,
Dinnerunterkünfte, Eroscenter, bordellartig betriebene
Massageclubs und gleichartige Gewerbebetriebe
unzulässig.

Im Gewerbegebiet GE sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die
nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Handelsbetriebe an
Endverbraucher unzulässig.
Ausnahmsweise kann eine Einzelhandelsnutzung, die im
engen Zusammenhang mit dem produzierenden oder
verarbeitenden Betrieb steht und eine untergeordnete
Bedeutung hat, zugelassen werden.
Ausgenommen von den v.g. Regelungen sind
Getränkemärkte, soweit diese keine ergänzenden
Lebensmittel und sonstige zentrumstypische Waren
anbieten.

a = abweichende Bauweise

Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise
jedoch ohne Längenbeschränkung.

Garagen (auch Tiefgaragen), überdachte und offene
Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren
Grundstücksflächen und an den dafür festgesetzten
Stellen zulässig.
Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von
mindestens 0,60 m auszuführen. Tiefgaragenaufgänge
können auch in der nicht überbaubaren Fläche liegen.

Offene Stellplätze sind im direkten Anschluss an die
befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, wenn
mind. 40 % der Vorgartenfläche gärtnerisch gestaltet und
dauerhaft unterhalten wird.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb
der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die in
Gebäudemitte gemessenen Höhe (mittlere Höhe) der
nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

Gebäudehöhe (GH) im Sinne dieser Festsetzung ist das
Maß zwischen der EFH und dem Schnittpunkt mit dem
obersten Wandabschluss bei Flachdächern (Oberkante
Attika).

Die maximale GH ist auf 15 m beschränkt.

Pfb = Pflanzbindung
Die im Plan dargestellten Bäume sind dauernd zu erhalten
und zu pflegen.
Bei Abgängigkeit ist Ersatz zu leisten.

Die Dachflächen der Hauptgebäude mit einer Neigung
unter 10° und einer Grundfläche größer 7,5 m² sind – mit
Ausnahme der als Dachterrassen genutzten Bereiche – zu
begrünen. Die Dicke der Vegetationsschicht hat
mindestens 10 cm sowie die Wasseraufnahmekapazität 30
l/m² Gesamtaufbau zu betragen.

Bei der Aufstellung von Energiegewinnungsanlagen auf
Flachdächern ist ein seitlicher Abstand von mindestens
0,80 m zwischen der aufsteigenden Außenwand und der
Energiegewinnungsanlage einzuhalten. Deren Höhe ist auf
ein Maß von maximal 0,80 m über der Oberkante Attika
beschränkt. Es ist bindiefreies Material zu verwenden.

Offene PKW-Stellplätze sind in dauerhaft wasserdurch-
lässigem Material herzustellen. Das auf den Stellplätzen
anfallende Niederschlagswasser ist dezentral über Ver-
sickerung zu beseitigen. Ein direkter Anschluss des
Niederschlagswassers an den Kanal ist nicht gestattet.

Straßenflächen und gewerbliche Hofflächen (von LKW be-
fahrene Anlieferungsgebiete, Umschlagplätze etc.) sind
dicht zu befestigen und an die Mischwasserkanalisation
anzuschließen respektive bei einer gegebenenfalls
vorgesehenen Einleitung in ein Gewässer entsprechend zu
behandeln.

Bei der Anlage von großflächigen LKW-, PKW- oder
Lagerflächen (ab 300 m²) innerhalb der überbaubaren
Flächen dürfen max. 50 % der Stellplatzflächen bituminös
befestigt oder in ähnlicher Form versiegelt werden.
Mindestens 30 % sind als durchgrüne Bepflanzung und 10
% in Rasensteinen oder Schotterterrassen anzulegen.

a) Leuchtende und reflektierende Außenmaterialien sind
nicht zulässig.

b) Rotierende und lichtreflektierende, sowie beleuchtete
Werbeanlagen zum Außenbereich sind nicht zugelassen.
Sonstige Werbeanlagen sind nur auf den Gebäudedecken
zulässig. Eine aufgeständerte oder auf das Dach
aufgesetzte Werbung ist unzulässig.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke
sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige
Verwendung benötigt und genutzt werden, als
unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen
und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und sonstige
vergleichbare Materialschüttungen sind für die Gestaltung
ihrer Oberflächen unzulässig. Wasserriede oder nicht
durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur
Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen
zulässig.

2.5 Anlagen zum Sammeln,
Verwenden und Versickern
von Niederschlagswasser
§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist
nach Möglichkeit oberflächennah der Versickerung über
die mindestens 30 cm stark bewachsene Bodenzone
zuzuführen und zu beseitigen.

Eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Lauter
kann ermöglicht werden. Hierbei wäre eine Rückhaltung
(mindestens 30 l/m² versiegelter Fläche) und gedroselte
Einleitung (10 l/s/ha Einzugsgebietsfläche) vorzusehen.

Falls die Versickerung oder die Einleitung aufgrund
fehlender Versickerungsfähigkeit oder die Einleitung nicht
möglich ist, muss vor Einleitung des Niederschlagswassers
ins Mischsystem eine Rückhaltung mit 30 l/m²
Rückhaltvolumen geschaffen werden. Die Drosselwasser-
menge in den Kanal wird auf max. 10 l/s/ha begrenzt.

Das Niederschlagswasser kann auch zur Brauch-
wassernutzung (Gartenbewässerung o.ä.) verwendet
werden. Dieses Volumen ist dann zusätzlich zum zwangs-
entleiterten Rückhaltvolumen der Retentionszisterne zur
Verfügung zu stellen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken bis
1,80 m Höhe und Mauern bis 1,50 m Höhe zulässig.

2.6 Einfriedungen
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

III. Hinweise

3.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb des
Geltungsbereiches aufgehoben.

3.2 Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck wird hingewiesen.

3.3 Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.

Die Rüdung von Gehölzen muss in der Vegetationsruhe zwischen Anfang Oktober und Ende Februar
erfolgen.

Durch die ermöglichten An- und Neubaumaßnahmen kann eine Betroffenheit von gebäudebewohnenden
Fledermaus- und Vogelarten nicht ausgeschlossen werden. Wird im Zuge einer Erweiterung des
Gebäudes oder Abrisses und Neubau eine Entfernung von Gehölzen notwendig können zudem Ruhe- und
Fortpflanzungsstätten gehölzbrütender Vogelarten sowie baumhöhlenbewohnender Fledermausarten
betroffen sein.
Sobald konkrete Baubabsichten vorliegen sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen. In der
Regel kann eine mögliche Betroffenheit von Fledermausquartieren oder Gebäude- bzw.
Baumhöhlenbrütern
im Rahmen von einer Begehung abgeklärt werden. Ggf. können dann als Vermeidungsmaßnahme
Bauzeitenbeschränkungen festgelegt werden. Zur Kompensation eines möglicherweise eintretenden
Verlustes von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten kann das Anbringen von Ersatzquartieren bzw. Nisthilfen
erforderlich werden.

3.4 Auf die Meldepflicht von Bodenfunden nach § 20 DSchG wird hingewiesen.

3.5 Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstücksgrenzen und –nummern stimmen
mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.

3.6 Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie. Den genauen Ausbau regelt der Ausbauplan.

3.7 Im Hinblick auf die Ausführung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (insbesondere zu Stein- oder
Schottergärten) wird ausdrücklich auf die Regelungen und Verbotstatbestände des § 21a LNatSchG BW
in Verbindung mit § 9 LBO hingewiesen.

3.8 Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Standorte mit Entsorgungsrelevanz. Sollten bei
Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, ist ein Gutachter einzuschalten und
umgehend das Amt für Wasserversorgung und Bodenschutz beim Landratsamt Esslingen darüber zu
informieren. Es handelt sich um folgende Flächen:
01679-000 AS Spedition, Dettinger Str. 135
01686-000 AS Sianzeri, Faberweg 5
01687-000 AS Maschinenbau, Faberweg 7
01730-000 AS Kfz-Werkstatt, Lenninger Str. 12
04182-000 GWSF- Telekom, Faberweg 21
04491-000 AS Faberweg 25, Mosolf
04492-000 AS Lenninger Str. 10

3.9 Im Zuge der künftigen Planungen sollte dem Grundwasserverhältnis Rechnung getragen werden. In den
kiesigen Talablagerungen der Lauter ist mit Grundwasser zu rechnen. Untergeschosse und Tiefgaragen
sind möglichst so zu konzipieren, dass Eingriffe ins Grundwasser vermieden werden, um den
Fließquerschnitt im Grundwasserleiter nicht einzusengen. Eine frühzeitige Berücksichtigung der
Grundwasserverhältnisse in der Planung trägt zudem zur Vermeidung von Mehrkosten infolge
aufwendiger Baumaßnahmen bei. Bauzeitliche Grundwasserabsenkungen bedürfen einer
wasserrechtlichen Erlaubnis. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.

3.10 Im Planbereich bilden pleistozäne Talablagerungen größerer Mächtigkeit den oberflächennahen
Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw.
Tragfähigkeit sein.

IV. Nachrichtliche Übernahme

Die Fläche HQ₁₀₀ der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg ist schematisch im Bebauungsplan dar-
gestellt. Der exakte Verlauf ist der Hochwassergefahrenkarte zu entnehmen.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO

- GE Gewerbegebiet
- GEb beschränktes
Gewerbegebiet

Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BauGB

Trafostation

Pflanzgebot /Pflanzbindung
§ 9 Abs. 1 Nr.25a und 25b BauGB

- zu pflanzender Baum
- bestehender Baum

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

0,8 Grundflächenzahl

Bauweise, Baugrenzen, Stellung der
baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO

- Baugrenze
- GH Gebäudehöhe
- Gebäude - Hauptfstrichrichtungen
- a abweichende Bauweise

Sonstige Planzeichen

Flächen die von der
Bebauung freizuhalten sind
(Sichtwinkel)

Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzung

Füllschema der Nutzungsschablone

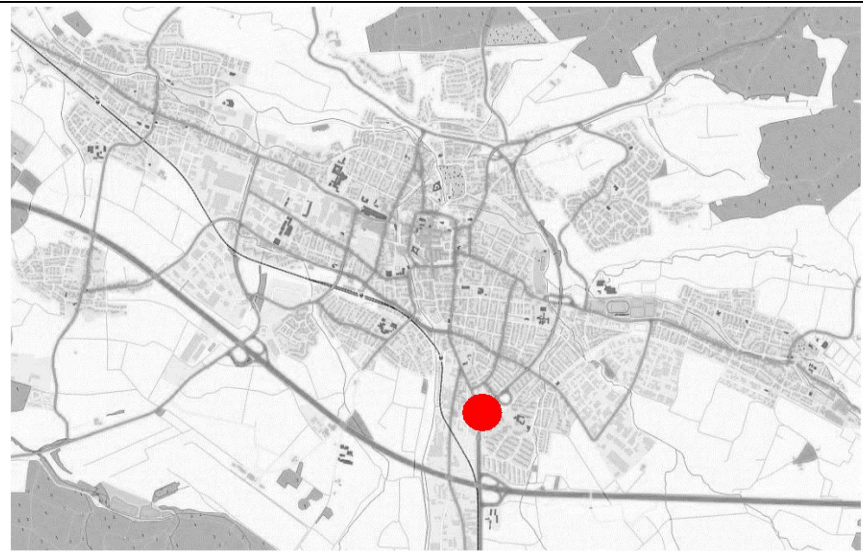
Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Bauweise

Nachrichtliche Übernahme

HQ 100 - Hochwasserlinie
gemäß Hochwassergefahrenkarte

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Gehweg
- Fuß- und Radweg



LANDKREIS ESSLINGEN - STADT KIRCHHEIM UNTER TECK - GEMARKUNG KIRCHHEIM

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Faberweg"

Planbereich Nr. 17.07

Planersteller: Abteilung Städtebau und Baurecht - Kirchheim unter Teck	M. 1:1000
Gezeichnet: 30.01.2008/ 29.06.2023	Kümmerle

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am	27.02.2008
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs.1 BauGB	am	07.03.2008
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs.1 BauGB	von	07.03.2008 bis 02.04.2008
Frühzeitige Beteiligung der Behörden §4 Abs.1 BauGB	von	07.03.2008 bis 25.04.2008
Dem Entwurf hat der Ausschuss zugestimmt	am	20.09.2023
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	von	09.10.2023 bis 10.11.2023
Satzungsbeschluss gemäß §10 BauGB	am	
In Kraft getreten	am	

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplans - zeichnerischer und schriftlicher Teil -
mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt.
Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen
durchgeführt.

Kirchheim unter Teck, den

Oberbürgermeister