

LANDKREIS ESSLINGEN - STADT KIRCHHEIM UNTER TECK - GEMARKUNG ÖTLINGEN

## Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

### "Tobel-Zoller-Halde" - 3. Änderung

**Planbereich Nr. 23.02/2**

Planersteller: Abteilung Städtebau und Baurecht - Kirchheim unter Teck

**M. 1:500**

Gezeichnet: 29.11.2023

**Kroner**

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	am	
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs.1 BauGB	am	
Veröffentlichung im Internet § 3 Abs. 2 BauGB	von	bis
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

# Textteil zum Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

## „Tobel-Zoller-Halde“ – 3. Änderung

Gemarkung Ötlingen  
Planbereich Nr. 23.02/2

Es gelten:

BauGB	i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.7.2023 I Nr. 221
LBO	i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)
BauNVO	i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
PlanzV	vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes wird Folgendes festgesetzt:

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

- |            |   |   |
|------------|---|---|
| <b>1.1</b> | Art der baulichen Nutzung<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO  | Allgemeines Wohngebiet (WA)<br>Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Festsetzung und somit unzulässig.   |
| <b>1.2</b> | Maß der baulichen Nutzung<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB, §§ 16 – 18 BauNVO   | Die maximale Traufhöhe ( $TH_{max}$ ) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Sparren.<br><br>Die maximale Firsthöhe ( $FH_{max}$ ) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche und der Unterkante der Sparren am Firstpunkt.<br><br>Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die in Gebäudemitte gemessenen Höhe (mittleren Höhe) der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.                   |
| <b>1.3</b> | Flächen für Stellplätze und Garagen<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO                                     | Garagen (auch Tiefgaragen), überdachte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.<br><br>Offene Stellplätze sind im direkten Anschluss an die befahrbaren Verkehrsflächen nur zulässig, wenn mindestens 40 % des Grundstücks zwischen überbaubarer Fläche und Verkehrsfläche gärtnerisch gestaltet wird.  |
| <b>1.4</b> | Nebenanlagen<br>§ 14 BauNVO   | Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.  |
| <b>1.5</b> | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB | <u>Insekten- und Fledermausfreundliche Beleuchtung</u><br><br>Im räumlichen Geltungsbereich sind im Freien ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel (ausschließlich warmweiß bis maximal 3000 Kelvin) zu verwenden. Diese sind so auszurichten, dass ihr Licht nur auf den ökologisch nicht sensiblen Flächen nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht). Die Leuchten müssen so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist und dass ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. |

## II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

### 2.1 Gestaltung der Dächer § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Länge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist auf maximal 50 % der zugehörigen Gebäudelänge beschränkt. Die Länge von Nebengiebeln ist auf ein Drittel der zugehörigen Gebäudelänge beschränkt.

Der Abstand von Dachaufbauten und Nebengiebeln zum Dachfirst muss, in der Dachschräge gemessen, mindestens 1,0 m betragen.

Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte von den Giebelwänden muss mindestens 2,0 m betragen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nebeneinander auf einer Dachfläche unzulässig.

Sonnenkollektoren und Fotovoltaik sind mit der gleichen Dachneigung des Hauptdaches zulässig.

Anlagen zur Energiegewinnung/Solarenergienutzung sind aus blendfreien Materialien herzustellen.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einer einheitlichen Dachneigung, einer durchgehenden Dachhaut und identischer Dacheindeckung auszuführen.

### 2.2 Äußere Gestaltung, Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Offene PKW-Stellplätze, o. Ä. sind in dauerhaft wasser-durchlässigem Material (Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) herzustellen.

Das auf den Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral über Versickerung zu beseitigen. Ein direkter Anschluss des Niederschlagswassers an den Kanal ist nicht gestattet.

### 2.4 Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Rotierende und lichtreflektierende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem Licht und in Form von Kastenkörpern sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur auf den Gebäudeflächen zulässig.

Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses sind unzulässig.

Aufgeständerte und auf dem Dach angebrachte Werbeanlagen sind nicht zulässig.

### 2.3 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

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. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

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

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist soweit möglich oberflächennah über eine mindestens 30 cm mächtige durchwurzelbare Bodenschicht zu versickern. Vor Planung einer Niederschlagswasserversickerung ist zu prüfen, ob die örtlichen Verhältnisse hierfür geeignet sind.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, kann einer Einleitung des Niederschlagswassers in die Mischkanalisation zugestimmt werden. Hierbei wird eine Rückhaltung (30 l je m<sup>2</sup> versiegelter Fläche) und gedrosselte Einleitung (Drosselabfluss 10 l/s\*ha Einzugsgebietsfläche) in die öffentliche Kanalisation empfohlen, zum Beispiel in Form einer Retentionszisterne, offene Mulden oder Dachbegrünung mit entsprechender Wasseraufnahmekapazität.

Das unbelastete Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück genutzt werden (Regetonne, Teich, Zisterne).

**2.5** Einfriedungen  
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken aus bodenständigen Sträuchern, auch mit beidseitig eingewachsenen Drahtzäunen oder als Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Einfriedungen sind so zu konstruieren, dass diese eine Bodenfreiheit von 0,10 m aufweisen.

Gemauerte Einfriedungen sind unzulässig.

### 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. Die vorgeschlagenen Maßnahmen von Einzelbaumverlusten im Sinne der Baumschutzsatzung sind umzusetzen.

**3.3** Auf die Abwassersatzung der Stadt Kirchheim unter Teck wird hingewiesen.

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

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 Neubaus eine Entfernung von Gehölzen notwendig können zudem Ruhe- und Fortpflanzungsstätten gehölzbrütender Vogelarten sowie baumhöhlenbewohnender Fledermausarten betroffen sein.

Sobald konkrete Bauabsichten 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.

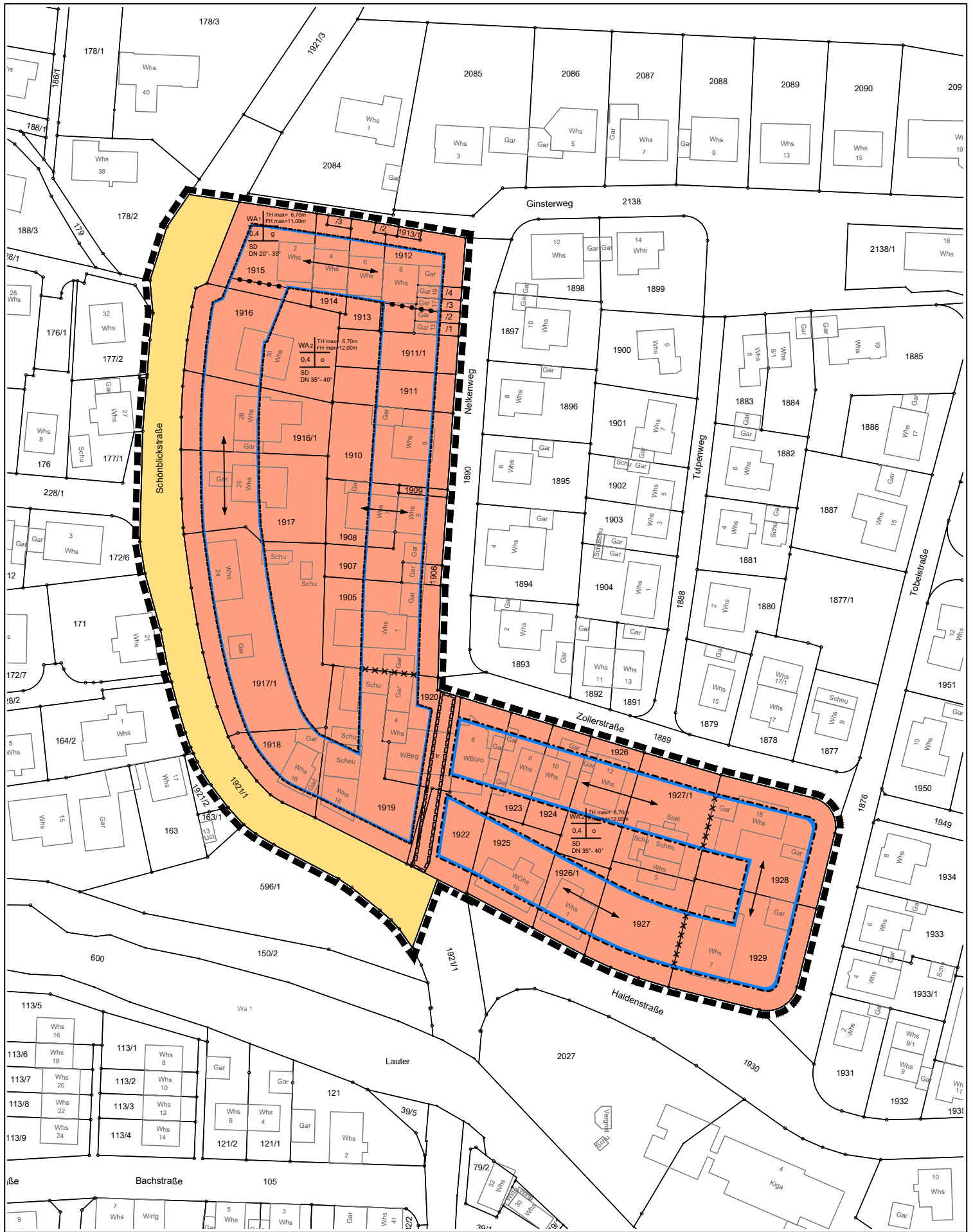
In jedem Fall wird zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange bei Neubauten, Abrissen oder baulichen Veränderungen eine Kontaktaufnahme mit der unteren Naturschutzbehörde empfohlen.

**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** Das Plangebiet liegt im Grabungsschutzgebiet „Versteinerungen Holzmaden“ (gem. § 22 DSchG).



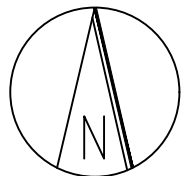
# "Tobel-Zoller-Halde" - 3. Änderung

Gefertigt: 29.11.2023

Maßstab ohne

SG Umlegung und Geoinformation -eg

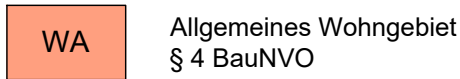
Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de / Az.: 2581.91/20/ Graphischer Datenauszug vom 04.04.2023



## Zeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO



### Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauN

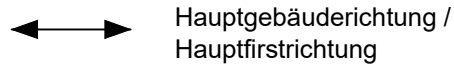
0,5 Grundflächenzahl

TH Traufhöhe

FH Firsthöhe

### Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO



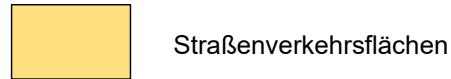
o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

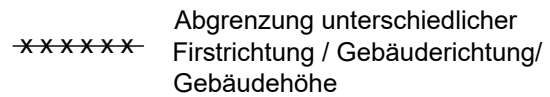
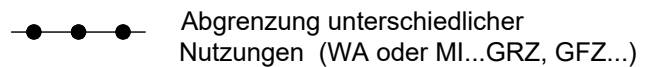
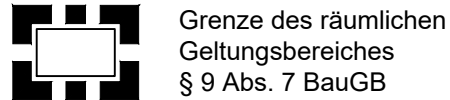
SD Satteldach

### Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



### Sonstige Planzeichen



### Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Traufhöhe max Firsthöhe max
Grundflächenzahl	Bauweise

Dachform / Dachneigung