

LANDKREIS ESSLINGEN - STADT KIRCHHEIM UNTER TECK - GEMARKUNG ÖTLINGEN

Bebauungsplan gemäß §13 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

"Kleingarten-/ Kleintierzuchtanlage Rübholz" - 2. Änderung

Planbereich Nr. 41.01/2

Planersteller: Abteilung Städtebau und Baurecht - Kirchheim unter Teck

M. 1:500

Gezeichnet: Kroner / gr

24.11.2023

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am	
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs.1 BauGB	am	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs.1 BauGB	von	bis
Frühzeitige Beteiligung der Behörden §4 Abs.1 BauGB	von	bis
Dem Entwurf hat der Gemeinderat zugestimmt	am	
Öffentliche Auslegung § 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 mit örtlichen Bauvorschriften "Kleingarten-/Kleintierzuchtanlage Rübholz" – 2. Änderung

Gemarkung Ötlingen
Planbereich Nr. 41.01/2

Es gelten:

- BauGB i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (I Nr. 221)
- LBO i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 416),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (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)

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

- 1.1** Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 15 BauGB
- Dauerkleingärten
Der räumliche Geltungsbereich setzt eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten fest.
- Zweckgebundene Gebäude zur Aufbewahrung von Geräten und zum vorübergehenden Aufenthalt sind zulässig.
- Kleintierhaltung ist unzulässig.
- 1.2** Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16, 18, 19, 20 BauNVO
- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind eingeschossige, Gartenlauben zulässig. Diese haben eine einfache bauliche Ausführung aufzuweisen. Die zulässige überbaute Grundfläche der Gartenlauben beträgt maximal 12 m². Die zulässige überbaute Grundfläche inklusive überdachtem Freisitz beträgt maximal 16 m².
- Die maximale Firsthöhe (FH_{max}) im Sinne dieser Festsetzung beträgt 3,20 m.
- Die maximale Traufhöhe (TH_{max}) im Sinne dieser Festsetzung beträgt 2,20 m.
- Dachvorsprünge bis zu 0,3 m Überstand werden nicht angerechnet.
- Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen ist das Mittel aus höchstem und niedrigstem Punkt des Geländes am jeweiligen Hausgrund.
- Auf jeder Kleingartenparzelle ist nur ein Gebäude zulässig. Davon ausgenommen sind die in 1.10 der planungsrechtlichen Festsetzungen geregelten Nebenanlagen.
- 1.3** Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Insekten- und Fledermausfreundliche Beleuchtung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	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.
	<u>Ersatzhabitat – Zauneidechse</u> Auf den mit CEF markierten Flächen sind Ersatzhabitate für Zauneidechsen entsprechend dem Artenschutzkonzept – Zauneidechse anzulegen.
	<u>Nisthilfen</u> Sollten im Zuge der Bauausführung oder anderweitig, Bäume mit Nisthilfen oder Baumhöhlen entfallen, sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.
1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO	Entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil ist die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einem Gebäudeabstand vom mindestens 6,00 m, festgesetzt.
1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO	Entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil zu entnehmen. Stellplätze sind nur an den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der Kleingartenparzellen unzulässig.
1.6 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	Entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil zu entnehmen.
1.7 Entwässerung § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB	Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken (Regetonne, Teich, Zisterne) genutzt werden, überschüssiges bzw. nicht verwertbares Niederschlagswasser ist in den Bereichen, die an Entwässerungsgräben angrenzen, in diese einzuleiten.
1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1. Nr. 21 BauGB	gr, fr, lr = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zu erschließenden Flächen für Kleingartennutzung.
1.9 Pflanzgebot, Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB	<u>Pflanzgebot (Pfg) / Einzelbäume</u> Entsprechend dem schematischen Eintrag im Plan sind als Einzelbäume Obstbaumhochstämme zu pflanzen und zu erhalten. Innerhalb der Flächen für Dauerkleingärten ist je Kleingartenparzelle mindestens 1 Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.
	<u>Pflanzbindung (Pfb) / Baumstandorte</u> Die im Lageplan mit Pflanzbindung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgänge erhaltenswerter Bäume sind durch die Neupflanzung von Obstbaumhochstämmen zu ersetzen. Die jeweilige Nachpflanzung richtet sich nach der Baumschutzsatzung Kirchheim unter Teck.
1.10 Nebenanlagen § 14 BauNVO	Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die wie Gebäude wirken, sind unzulässig. D.h. Geschirrhütten, freistehende

Aborte, Gewächshäuser etc., zusätzlich zu den unter Punkt 1.2 festgesetzten baulichen Anlagen.

Nebenanlagen in Form von transparenten Gewächshäusern mit einer maximalen Höhe von 2,50 m und einer Grundfläche von maximal 10,00 m², welche der gartenbaulichen Erzeugung dienen, sind zulässig.
Die Zulässigkeit der aufgeführten Gewächshäuser ist auf eines je Kleingartenparzelle beschränkt. Diese Nebenanlagen können auch außerhalb der nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden.

II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

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

Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 – 30° auszuführen.

Die Dacheindeckung ist mit gewellten Materialien, Ziegeln oder Betondachsteinen in roter bis rotbrauner Farbe auszuführen.

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

Die Außenwände der baulichen Anlagen sind einheitlich mit einer Holzverschalung in rotbrauner bis dunkelbrauner Farbgebung auszuführen.

Andere Farbanstriche, Baustoffimitate aus Kunststoffen, bitumierte Pappen, reflektierende Materialien etc. sind an den Außenwänden der baulichen Anlagen unzulässig.

Offene Stellplätze sind in dauerhaft wasserdurchlässigem Material herzustellen.
Das auf den Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral über Versickerung zu beseitigen. Ein direkter Anschluss des Niederschlagswassers an den Kanal ist nicht gestattet.

2.3 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 Einfriedungen
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Als Einfriedungen sind nur Zäune aus Draht, ohne Ummantelung, mit Holz- oder Metallpfosten zulässig.

Mit Einfriedungen ist ein Abstand von mindestens 1,00 m von den öffentlichen Flächen einzuhalten.

In Absprache mit der Genehmigungsbehörde ist eine entsprechende Einpflanzung der Einfriedungen vorzunehmen. Der Einbezug der CEF-Fläche ist unzulässig.

Einfriedungen in Form von Zäunen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Einfriedungen sind so zu wählen, dass diese eine Bodenfreiheit von 0,10 m aufweisen.

Einzelne Dauerkleingärten dürfen nicht eingezäunt sein.

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.
- 3.5** Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (Bodendenkmale) gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 3.6** Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstücksgrenzen und –nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.
- 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** Die Rodung der Gehölze ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und gemäß §39 BNatSchG im Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.
- 3.9** Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 14.12.2022 wird hingewiesen. Deren Inhalte sind zu berücksichtigen und umzusetzen.
- 3.10** Die Rodung der Gehölze ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und gemäß §39 BNatSchG im Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.



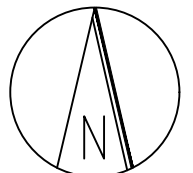
"Kleingarten-/ Kleintierzuchtanlage Rübholz"
-2. Änderung

Gefertigt: 29.11.2023

Maßstab -

SG Umlegung und Geoinformation -gr


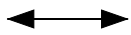
Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de / Az.: 2581.91/20/ Graphischer Datenauszug vom 04.04.2023



Zeichenerklärung

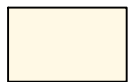


Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

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

	Baugrenze
FH max	Firsthöhe maximal
TH max	Traufhöhe maximal
	Hauptgebäudefirstrichtung


Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	öffentliche Verkehrsfläche
	Stellplätze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

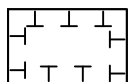
Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

	Geh,-Fahr,- und Leitungsrecht zugunsten der zu erschließenden angrenzenden Flächen für Kleingartennutzung
---	---


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft


§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

	CEF-Fläche
---	------------

Pflanzgebot / Pflanzbindung


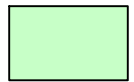
§ 9 Abs. 1 Nr.25a und 25b BauGB

	zu pflanzender Baum
---	---------------------

	zu erhaltender Baum
---	---------------------

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB

	Private Grünfläche
	Öffentliche Grünfläche