

KIRCHHEIM
UNTER TECK

modern · menschlich · mittendrin

LANDKREIS ESSLINGEN - STADT KIRCHHEIM UNTER TECK - GEMARKUNG KIRCHHEIM

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

"Auerbacher Steige" - 2. Änderung

Planbereich Nr. 12.04/2

Planersteller: Abteilung Städtebau und Baurecht - Kirchheim unter Teck

M. 1:500

Gezeichnet: 14.02.2024

Kümmerle

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 Ausschuss zugestimmt	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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auerbacher Steige“ – 2. Änderung und örtliche Bauvorschriften

Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 12.04/2

Es gelten:

BauGB	i. d. Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
LBO	i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. 2023 I S.422)
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)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gilt in Verbindung mit den Objektplänen (nördlicher Teil).
Bestandteile sind:

- Lageplan vom 08.02.2024 (UTA Architekten + Stadtplaner)
- Erdgeschoss vom 08.02.2024 (UTA Architekten + Stadtplaner)
- Obergeschosse vom 08.02.2024 (UTA Architekten + Stadtplaner)
- Grundriss Kubus vom 12.02.2024 (UTA Architekten + Stadtplaner)
- Ansicht vom 12.02.2024 (UTA Architekten + Stadtplaner)
- Schnitt Gelände Nord-Süd und West-Ost vom 12.02.2024 (UTA Architekten + Stadtplaner)

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes wird Folgendes festgesetzt (südlicher Teil):

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

1.1	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 6 BauNVO § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO	Mischgebiet (MI): Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 – 8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen unzulässig und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
1.2	Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO	Garagen, 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.
1.3	Nebenanlagen § 14 Abs. 1 BauNVO	In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen als Gebäude bis zu einer Größe von max. 20 m ³ umbauten Raumes je zugeordneter Gebäudeeinheit zulässig.
1.4	Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB	Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die festgesetzten Höhen im Plan. Eine Unter- oder Überschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf 0,30 m nicht übersteigen.
1.5	Höhen baulicher Anlagen § 18 BauNVO	Traufhöhe (TH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen der EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Sparren. Im Bereich mit Flachdach ist die Traufhöhe als Gebäudehöhe (Schnittpunkt EFH mit Attika) definiert. Bei einer dreigeschossigen Bebauung beträgt die Traufhöhe 10,00 m. Bei einer eingeschossigen Bebauung beträgt die Traufhöhe 3,50 m.

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

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind als Grünflächen anzulegen.

Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

gr = Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

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

Die Dachneigung bei Satteldächern ist mit 40 bis 45° auszuführen.

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.

Die Dachdeckung erfolgt mit Ziegeln oder Betondachstein in roter bis brauner Farbe. Glasierte Ziegel sind unzulässig.

Die Flachdächer der Hauptgebäude, die Dachflächen von Garagen / überdachten Stellplätzen und die Dachflächen von Nebenanlagen mit einer Grundfläche größer 7,5 m² sind – mit Ausnahme der als Dachterrassen genutzten Bereiche – mindestens extensiv zu begrünen. Die Dicke der Vegetationsschicht der Flachdächer der Hauptgebäude muss dabei mindestens 0,10 m betragen.

Sonnenkollektoren und Fotovoltaik sind mit der gleichen Dachneigung des Hauptdaches zulässig. Anlagen zur Energiegewinnung/Solarenergienutzung sind aus blendfreien Materialien herzustellen.

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

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 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.

2.4 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.

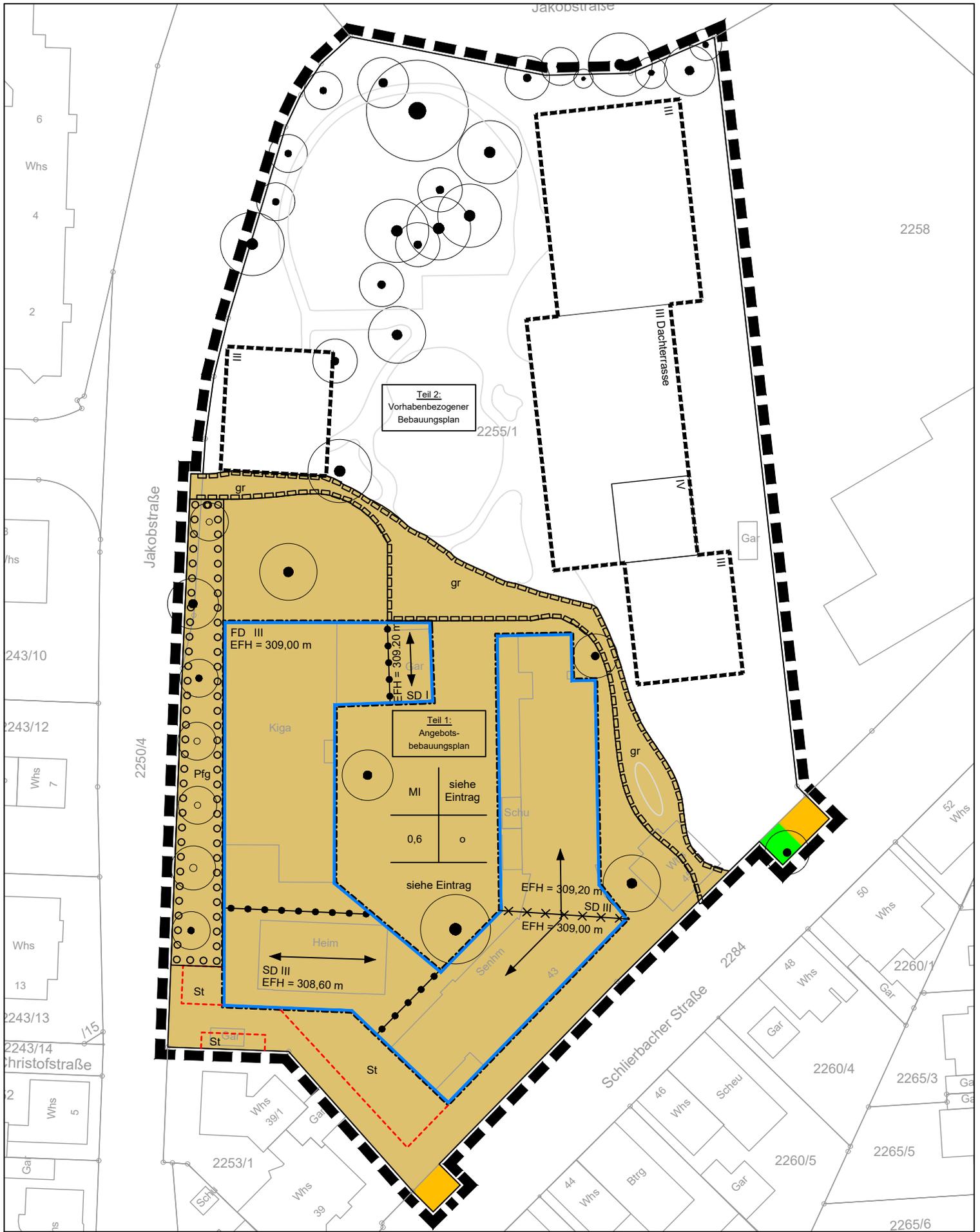
- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>2.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser
§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO</p> | <p>Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist soweit möglich oberflächennah über eine mindestens 30 cm mächtige durchwurzelbare Bodenschicht zu versickern. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, kann einer Einleitung des Niederschlagswassers in die Mischkanalisation zugestimmt werden. Hierbei wird eine Rückhaltung (30 l je m² 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 (Regentonne, Teich, Zisterne).</p> |
| <p>2.6 Einfriedungen
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO</p> | <p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken aus bodenständigen Sträuchern, auch mit beidseitig eingewachsenen Drahtzäunen oder als Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Mauern sind unzulässig.</p> |

III. Hinweise

- 3.1** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben.
- 3.2** Die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck ist zu beachten.
- 3.3** Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.

Gehölzrodungen dürfen daher nur in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.
- 3.4** Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstücksgrenzen und –nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.
- 3.5** Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (Bodendenkmale) gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 3.6** 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.
- 3.7** Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie. Den genauen Ausbau regelt der Ausbauplan.



12.04/2 Auerbacher Steige - 2. Änderung

Gefertigt: 14.02.2024

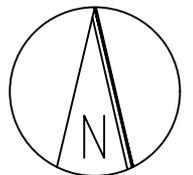
Maßstab ohne

SG Umlegung und Geoinformation / -gr



KIRCHHEIM
UNTER TECK

modern · menschlich · mittendrin



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

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



Mischgebiete
§ 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,6 Grundflächenzahl
- I - IV Anzahl der Vollgeschosse
- EFH Erdgeschossfußbodenhöhe
in m üNN

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	

Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

- Baugrenze
- Hauptgebäuderichtung
- o offene Bauweise
- SD Satteldach

Flächen für Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Stellplätze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsgrün

Flächen mit Gehrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB



Gehrecht zugunsten
der Allgemeinheit

Pflanzgebot

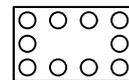
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB



zu pflanzender Baum

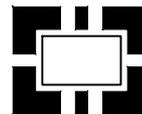


zu erhaltender Baum



Umgrenzung von Flächen zum
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzungen



Abgrenzung unterschiedlicher
Firstrichtungen



Lage der geplanten Gebäude