



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/ 14.11.2023	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
Dem Entwurf hat der Ausschuss zugestimmt	am	31.01.2024	
Erneute öffentliche Auslegung § 4a Abs.3 BauGB	von	12.02.2024	bis 15.03.2024
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 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 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 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 BauGB +
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB + § 8 BauNVO

Gewerbegebiet GE:

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

GEb =

beschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO.

Im beschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Die in § 8 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 § 8 BauNVO festgesetzten Baugebiete Bordelle, Dirnen-unterkünfte, Eroscenter, bordellartig betriebene Massage-clubs und gleichartige Gewerbebetriebe unzulässig.

Im Gewerbegebiet GE und im GEb 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.

- 1.2** Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO

a = abweichende Bauweise

Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung.

- 1.3** Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO

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.

- 1.4** Nebenanlagen
§ 14 BauNVO

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

1.5 Gebäudehöhe
§ 16 BauNVO

Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) 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.

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

Pfb = Pflanzbindung

Die im Plan dargestellten Bäume sind dauernd zu erhalten und zu pflegen.

Bei Abgängigkeit ist Ersatz zu leisten.

II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

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

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.

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

Offene PKW-Stellplätze sind in dauerhaft wasserdurchlässigem Material herzustellen. Das auf den Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral über Versickerung zu beseitigen.

Die wasserdurchlässigen offenen PKW-Stellplätze sind durch Aufkantung oder entsprechendem Gefälle von den Straßenflächen und gewerblichen Hofflächen abzugrenzen. Ein direkter Anschluss des Niederschlagswassers an den Kanal ist nicht gestattet.

Straßenflächen und gewerbliche Hofflächen (von LKW befahrene Anlieferungsbereiche, 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-Stellplätzen oder Lagerflächen ist auf eine Wasserdurchlässigkeit zu verzichten.

2.3 Werbeanlagen
§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

a) Leuchtende und reflektierende Außenmaterialien sind nicht zulässig.

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

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 unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist nach Möglichkeit oberflächennah der Versickerung über die mindestens 30 cm stark bewachsene Bodenzone zuzuführen und zu beseitigen.</p> <p>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 Rückhaltevolumen geschaffen werden. Die Drosselwassermenge in den Kanal wird auf max. 10 l/s*ha begrenzt.</p> <p>Das Niederschlagswasser kann auch zur Brauchwassernutzung (Gartenbewässerung o.ä.) verwendet werden. In diesem Fall ist das geforderte Retentionsvolumen (mind. 30 l/m² versiegelter Fläche) zusätzlich um den Rauminhalt der für die Regenwassernutzung vorgesehenen Wassermenge zu vergrößern.</p> |
| <p>2.6 Einfriedungen
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO</p> | <p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken bis 1,80 m Höhe und Mauern bis 1,50 m Höhe zulässig.</p> |

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 Rodung 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 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.

- 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 Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Esslingen darüber zu informieren.
Es handelt sich um folgende Flächen:

01679-000	AS Spedition, Dettinger Str. 135
01686-000	AS Stanzerei, 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

Vorklassifizierter Fall "AS Ortlieb" auf Beweinsniveau 0 in historischer Untersuchung (HU)
- 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 einzuengen. Eine frühzeitige Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse in der Planung trägt zudem zur Vermeidung von Mehrkosten infolge aufwändiger Baumaßnahmen bei. Bauzeitliche Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasser-rechtlichen 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.

Das Plangebiet befindet sich auf der Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Dieser überlagert vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Amaltheenton-Formation.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

- 3.11** Die Deutsche Bahn AG – DB Immobilien ist bei künftigen Bauanträgen einzubinden.

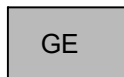
IV. Nachrichtliche Übernahme

Die Fläche HQ₁₀₀ der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg ist schematisch im Bebauungsplan dargestellt. Der exakte Verlauf ist der Hochwassergefahrenkarte zu entnehmen. Bei Neubebauung sind die Vorgaben des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu berücksichtigen.

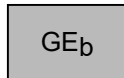
Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

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



Gewerbegebiet



beschränktes
Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,8 Grundflächenzahl

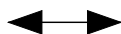
Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

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



Baugrenze

GH Gebäudehöhe



Gebäude - Hauptfirstrichtungen

a abweichende Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	
	Bauweise

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Gehweg



Fuß- und Radweg

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

Sonstige Planzeichen



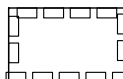
Flächen die von der
Bebauung freizuhalten sind
(Sichtwinkel)



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB

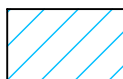


Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzung

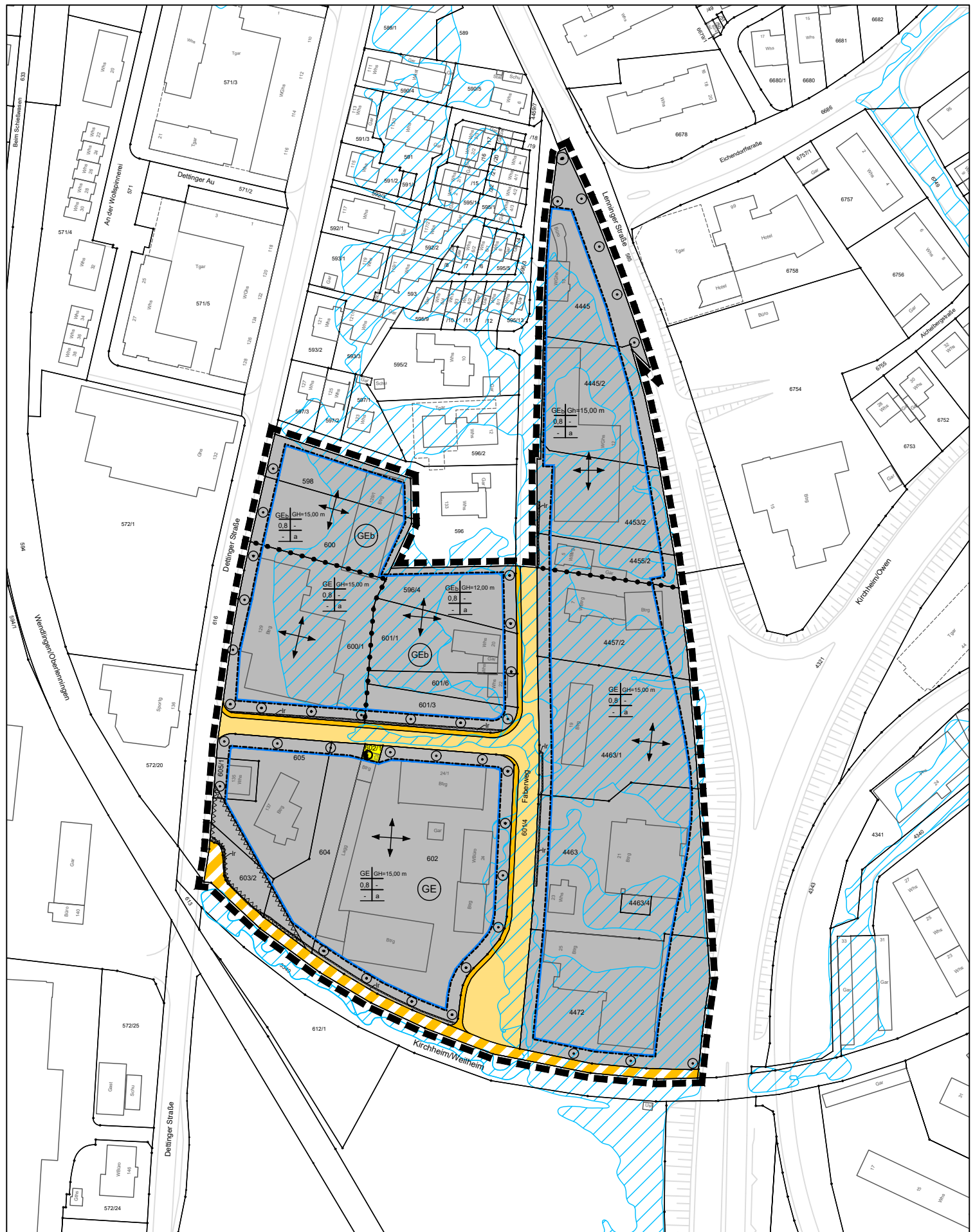


Leitungsrecht
zugunsten Netze BW

Nachrichtliche Übernahme



HQ 100 - Hochwasserlinie
gemäß Hochwassergefahrenkarte



17.07 Faberweg

Gefertigt: 30.08.2008 / 29.09.2023/ 14.11.2023

Maßstab 1:2000

SG Umlegung und Geoinformation -eg

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



KIRCHHEIM
UNTER TECK

modern · menschlich · mittendrin

