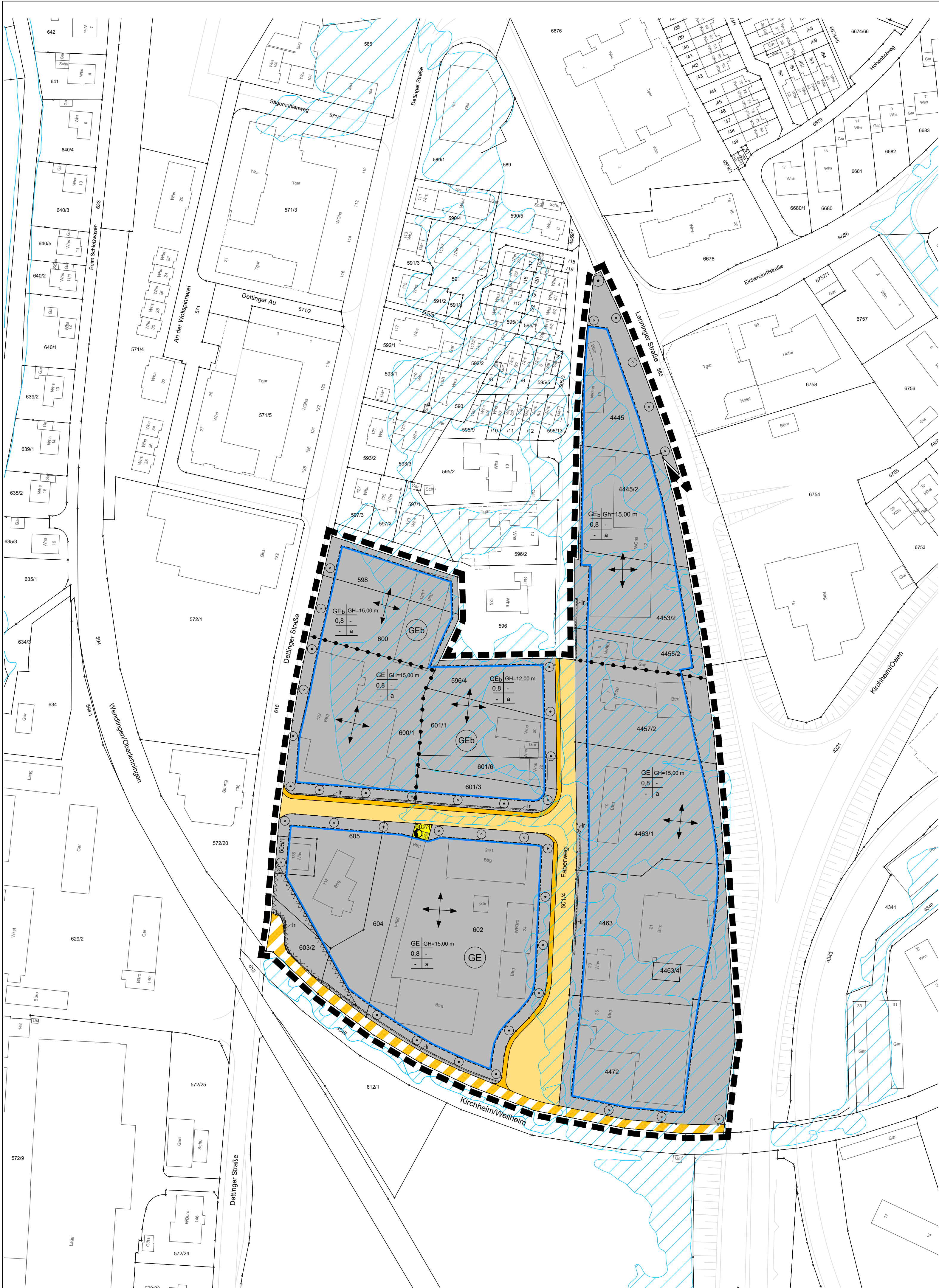




Grundlage ALKIS:
LGL (www.gis-bw.de) Az: 2851 9-1/20
Graphischer Datenauszug: 04.04.2023

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. 3834),
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. 3 BauNVO sind für die, als Gewerbe-gebiet
bzw. beschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
festgesetzten Baugebiete, Bordelle, Dimen-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
Handelbetriebe 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.
- a = abweichende Bauweise
- Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise
jedoch ohne Längenbeschränkung.
- 1.2** Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
- 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
Grundstückflächen und an den dafür festgesetzten
Stellen zulässig.
Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von
mindestens 0,80 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
nächstegelegenen 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
befahrte 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-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.
- 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 Bodenschicht
zuzuführen und zu beseitigen.

- 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 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 oder Neubau eine Entfernung von Gehölzen notwendig können zudem Ruhe- und
Fortpflanzungsstätten gehölzbrütender Vogelarten sowie baumhöhlenbewohnender Fledermaus-arten
betroffen sein.
Sobald konkrete Bauabsichten vorliegen sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen. In der Regel
kann eine mögliche Betroffenheit von Fledermausquartieren oder Gebäude- bzw. Baumhöhlenrüdern 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 Grundstückflächen (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 GWStF-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 Grundwasser Verhältnis 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
Grundwasserhältnisse 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 Amalteon-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

- 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 - Hauptfluchtstrichtungen
- a abweichende Bauweise

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

Füllschema der Nutzungsschablone

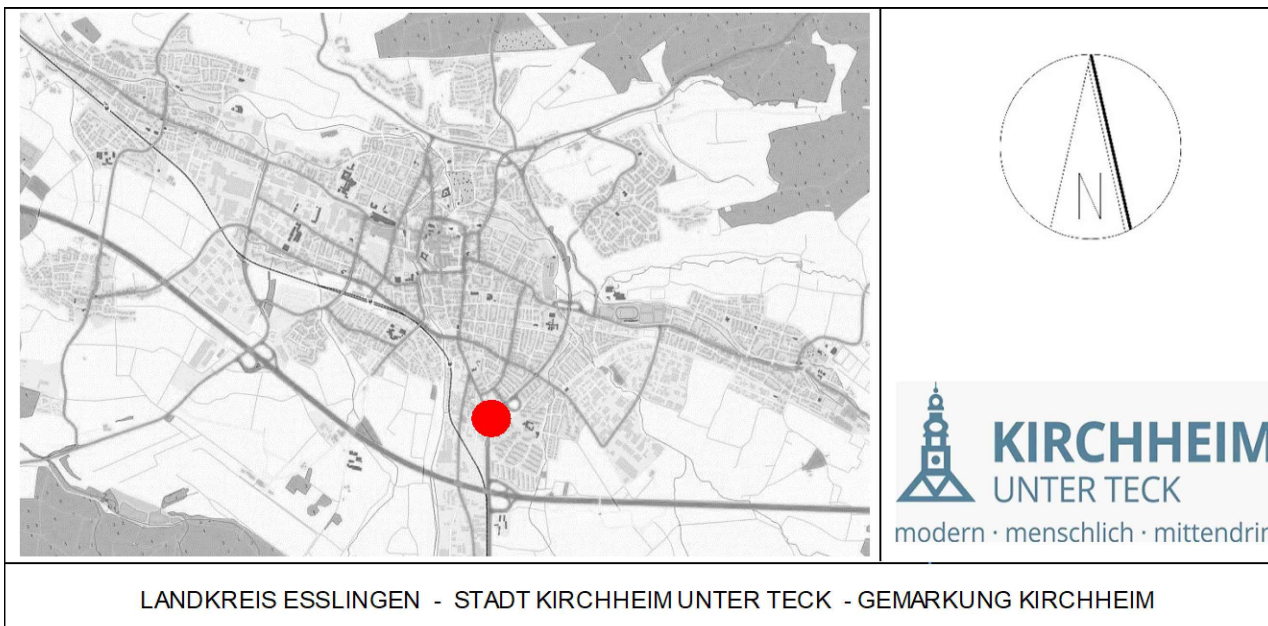
Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	
Bauweise	

Nachrichtliche Übernahme

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Gehweg
- Fuß- und Radweg

HQ 100 - Hochwasserlinie
gemäß Hochwassergefahrenkarte



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	Kümmeler

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

Obürgermeister