



LANDKREIS ESSLINGEN - STADT KIRCHHEIM UNTER TECK - GEMARKUNG ÖTLINGEN

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §13 BauGB

"Kleingarten-/ Kleintierzuchtanlage Rübholz" - 2. Änderung

Planbereich Nr. 41.01/2

Planersteller: Abteilung Städtebau und Baurecht - Kirchheim unter Teck

M. 1:500

Gezeichnet: 24.11.2023 / 15.04.2024

Kroner / gr

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am	07.02.2024		
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs.1 BauGB	am	16.02.2024		
Veröffentlichung im Internet § 3 Abs. 2 BauGB	von	26.02.2024	bis	29.03.2024
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 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 3 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 20.11.2023 (GBl. 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)

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

1.1	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 15 BauGB	<u>Dauerkleingärten</u> 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 m ² . Die zulässige überbaute Grundfläche inklusive überdachtem Freisitz beträgt maximal 16 m ² . 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 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	<u>Insekten- und Fledermausfreundliche Beleuchtung</u> 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.

Ersatzhabitat – Zauneidechse

Auf den mit CEF markierten Flächen sind Ersatzhabitate für Zauneidechsen entsprechend dem Artenschutzkonzept – Zauneidechse anzulegen.

Nisthilfen

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 | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 Abs. 1. Nr. 21 BauGB | gr, fr, lr = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zu erschließenden Flächen für Kleingartennutzung. |
| 1.8 | 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. |
| 1.9 | 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 m ² , 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 oder naturbelassen 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** Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- 3.11** Es gilt gemäß §§ 1,4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) die Funktionen der Böden nachhaltig zu sichern, schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf Böden zu treffen. Auf die Pflicht zur Beachtung des BBodSchG und des LBodSchAG sowie der bodenschutzrechtlichen Regelungen wird hingewiesen.

Dazu gehören:

- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“, Ausgabe 1998-05
- DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, Ausgabe 2018-06
- DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Ausgabe 2019-09.

Gemäß § 202 Baugesetzbuch ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist hochwertiger Oberboden (humoser Boden/ Mutterboden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und sachgerecht zu verwerten.

Seit dem 01.08.2023 werden die Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden durch die BBodSchV und der Einsatz von Bodenmaterial und Recyclingmaterial in technische Bauwerke durch die ‚Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen‘ (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) geregelt.

- 3.12** Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken (Regetonne, Teich, Zisterne) genutzt werden.

Überschüssiges bzw. nicht verwertbares Niederschlagswasser ist in die Gräben, welche das Niederschlagswasser zum „Rübholzgraben“ führen, gedrosselt einzuleiten. Die Drosselwassermenge ist dabei auf maximal 10 l/s je ha Einzugsgebietsfläche zu begrenzen. Vor der Einleitung ist das Niederschlagswasser zurückzuhalten, wobei ein Retentionsvolumen von mindestens 50 l/m² versiegelter Fläche vorzuhalten ist. Das erforderliche Retentionsvolumen kann in den vorgesehenen Anlagen zur Niederschlagswassernutzung integriert werden, wobei zu beachten ist, dass das gewünschte Brauchwasservolumen zusätzlich zum erforderlichen Retentionsvolumen herzustellen ist.

Überschüssiges beziehungsweise nicht verwertbares Niederschlagswasser aus Bereichen, die nicht an einen Entwässerungsgraben angrenzen, ist schadlos auf den Grundstücken zu beseitigen. Empfohlen wird, sofern die Bodenverhältnisse dafür geeignet sind, dass Niederschlagswasser flächig oder in Mulden über einen mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden zu versickern.

Zeichenerklärung

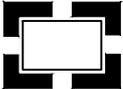
Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

§ 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

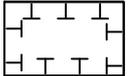
Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

§ 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
---	------------

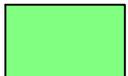
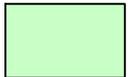
Pflanzgebot / Pflanzbindung

§ 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
	Dauerkleingärten



"Kleingarten-/ Kleintierzuchtanlage Rübholz"
-2. Änderung

Gefertigt: 15.04.2024

Maßstab -

SG Umlegung und Geoinformation -gr

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

