



LANDKREIS ESSLINGEN - STADT KIRCHHEIM UNTER TECK - GEMARKUNG KIRCHHEIM

Bebauungsplan "Schafhof IVb" mit örtlichen Bauvorschriften

Planbereich Nr. 25.02

Planersteller: Abteilung Städtebau und Baurecht - Kirchheim unter Teck

M. 1:500

Gezeichnet: 27.06.2016 / 10.07.2024

Schwenker-th

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am	20.07.2016		
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs.1 BauGB	am	30.07.2016		
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs.1 BauGB	von	08.08.2016	bis	09.09.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden § 4 Abs.1 BauGB	von	08.08.2016	bis	09.09.2016
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 Bebauungsplan „Schafhof IVb“

Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 25.02

Es gelten:

BauGB	i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
LBO	i.d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
PlanzV	vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes wird Folgendes festgesetzt:

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

- | | | |
|-----|--|--|
| 1.1 | Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,
§ 4 BauNVO | Im allgemeinen Wohngebiet werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). |
| 1.2 | Gebäudehöhen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,
§ 18 BauNVO | Gebäudehöhe (GH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante der Attika. |
| 1.3 | Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB,
§§ 12, 21 a BauNVO | Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den dafür festgesetzten Stellen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. |
| 1.4 | Pflanzgebot
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB | <u>Einzelbäume</u>
An den durch Planeintrag festgesetzten Standorten sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm bei Pflanzung anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Die Auswahl der Arten hat gemäß Pflanzliste 1 zu erfolgen.

Pro angefangener 200 m ² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Laubbaum oder ein Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm bei Pflanzung zu pflanzen. Die auf den Baugrundstücken mit Pflanzgebot bzw. Pflanzbindung festgesetzten Bäume können hierfür angerechnet werden. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

<u>Pfg</u>
Auf den gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen sind heimische Sträucher und Gehölze flächenhaft zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Sträucher müssen mindestens in drei Reihen auf Lücke gepflanzt werden, dabei ist auf eine Mischung der Arten zu achten. Eine streng geschnittene Hecke aus nur einer Art ist nicht erlaubt. Die Auswahl der Arten hat gemäß Pflanzliste 2 zu erfolgen. |
| 1.5 | Pflanzbindung
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB | <u>Einzelbäume</u>
Bei Abgang eines Baumes ist ein gleichartiger und gleichwertiger Baum der Pflanzliste 1 nachzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

<u>Pfb</u>
Bei Verlust oder Abgang von Sträuchern ist eine Nachpflanzung laut Pflanzliste 2 erforderlich und die dauerhafte Pflege zu gewährleisten. |

II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

- 2.1** Gestaltung der Dächer
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
- Die Flachdächer der Hauptgebäude sowie die Dachflächen von Nebenanlagen mit einer Grundfläche größer 7,5 m² sind – mit Ausnahme der als Dachterrassen genutzten Bereiche – mindestens extensiv zu begrünen.
- 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
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
- Offene Stellplätze sind in dauerhaft wasserdurchlässigem Material herzustellen (z.B. Rasenpflaster, Rasengitterstein, Schotterrassen).
- 2.3** Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser
§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO
- Niederschlagswasser von nicht bzw. nur gering belasteten Flächen, wie z.B. Dachflächen, Wegeflächen oder Pkw-Stellplätzen, ist dem Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück Fl. Nr. 6651, Gemarkung Kirchheim, zuzuführen.

III. Hinweise

- 3.1** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches aufgehoben.
- 3.2** Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie. Den genauen Ausbau regelt der Ausbauplan.
- 3.3** Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck wird hingewiesen.
- 3.4** Im Hinblick auf die Ausführung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (insbesondere zu Stein- und Schottergärten) wird ausdrücklich auf die Regelungen und Verbotstatbestände des § 21a LNatSchG BW in Verbindung mit § 9 LBO hingewiesen.
- 3.5** Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.
- Die in der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Büro Deuschle, Januar 2018, und deren Aktualisierung (Planungsgruppe Ökologie und Information, 29.05.2024) genannten Maßnahmen sind zu beachten: Begrenzung der Baustelleneinrichtung auf ein möglichst kleines Areal, bei Baumaßnahmen ist das Baugebiet in nordöstlicher Richtung mittels Folienzaun abzuschirmen, Ausführung erforderlicher Rodungsarbeiten zwischen 01. Oktober und 28. Februar, Baubeginn nur außerhalb der Brutzeit (April bis August), d.h. nur zwischen Anfang September und Ende März und Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel.
- Die Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zum Schutz von Vogelarten und Fledermäusen (Anbringung von insgesamt 12 Nistkästen und 12 Fledermauskästen im näheren Umfeld) ist rechtzeitig umzusetzen.
- 3.6** Die im Umweltbericht (Bebauungsplan Schafhof IVb in Kirchheim unter Teck: Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Planungsgruppe Ökologie und Information, 29.05.2024) genannten Vermeidungsmaßnahmen (Oberbodenlagerung und -wiedereinbau, Vermeidung von Bodenverdichtung) sind zu beachten. Gleiches gilt für die dort genannten Minimierungsmaßnahmen (nicht vermeidbare Gehölzrodungen dürfen nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen, insektenfreundliche Beleuchtung, Empfehlung für die Einrichtung von Retentionszisternen).
- 3.7** Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 DSchG wird hingewiesen.
Das Plangebiet liegt im Bereich des Grabungsschutzgebietes „Versteinerungsgebiet Holzmaden“ (§ 22 DSchG). Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 bis 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalschutzbehörden oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.
- 3.8** Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befinden sich im Plangebiet Gesteine der Amaltheenton-Formation.
Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei

Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Im Zuge der weiteren Planungen oder Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

- 3.9** Sollte während der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren, um die weiteren Schritte abzustimmen. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bauteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern sind nicht zulässig.
- 3.10** Die Vorgaben des Landeskreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreiWiG) sind einzuhalten. Ein Nachweis ist im konkreten Zulassungsverfahren zu erbringen.

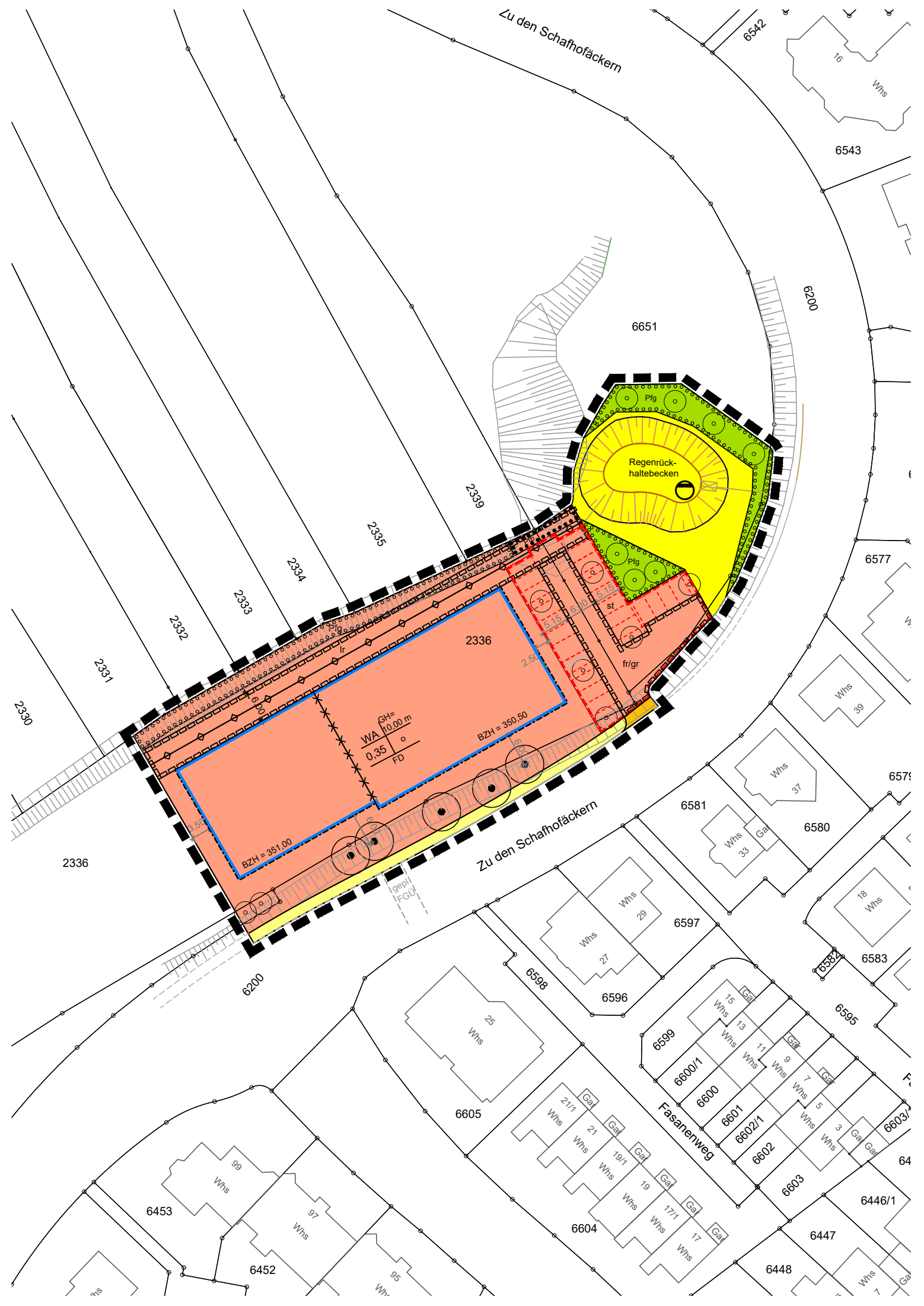
IV. Anhang

4.1 Pflanzenliste 1: Mittel- und Hochwachsende Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche (Wildform)
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere (Vogelbeere)
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

4.2 Pflanzenliste 2: Gehölzstrukturen

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina ssp.</i>	Hundsrose (Gruppe)
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

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



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §16 Bau NVO

- 0,4 Grundflächenzahl
- GH Gebäudehöhe
- BZH Bezugshöhe in m über NN

Bauweise, Baugrenzen

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



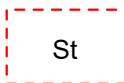
Baugrenze



offene Bauweise

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



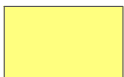
Stellplätze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche
(öffentlich)



Gehweg
(öffentlich)

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB



Regenrückhaltebecken

Grünflächen

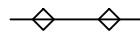
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



öffentliche Grünfläche mit
Zweckbestimmung Eingrünung
Regerückhaltebecken

Versorgungsleitung

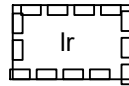
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB



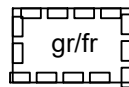
unterirdischer Regenwasserkanal

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Leitungsrecht zu Gunsten
der Stadt Kirchheim unter
Teck



Geh- und Fahrrecht zu
Gunsten der Stadt
Kirchheim unter Teck

Pflanzgebot /Pflanzbindung

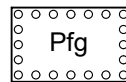
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB



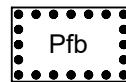
zu pflanzender Baum



zu erhaltender Baum



Flächenhaftes Pflanzgebot



Erhalt von Sträuchern

Örtliche Bauvorschriften

§ 74 Abs. LBO

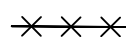
FD

Flachdach

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung unterschiedliche
Bezugshöhe