

LANDKREIS ESSLINGEN - STADT KIRCHHEIM UNTER TECK - GEMARKUNG KIRCHHEIM UND ÖTLINGEN

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

"Ötlinger Halde II"

Planbereich Nr. 23.05

Planersteller: Abteilung Städtebau und Baurecht - Kirchheim unter Teck

M. 1:500

Gezeichnet: 22.09.2023 / 17.05.2024 / 27.08.2024

Kroner

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am	25.10.2023	
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs.1 BauGB	am	03.11.2023	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs.1 BauGB	von	13.11.2023	bis 15.12.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden §4 Abs.1 BauGB	von	13.11.2023	bis 15.12.2023
Dem Entwurf hat der Ausschuss zugestimmt	am	20.06.2024	
Veröffentlichung im Internet § 3 Abs. 2 BauGB	von	02.07.2024	bis 02.08.2024
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 „Ötlinger Halde II“

Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 23.05

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. 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 Art. 2 G v. 03.07.2023 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)

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	Allgemeines Wohngebiet (WA) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
1.2	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, §§ 16 – 20 BauNVO,	Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,35. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind 15 Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von je 65 m ² und einer maximalen Gebäudehöhe von 4,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Zusätzlich ist ein Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 120 m ² Grundfläche zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe dieses Gebäudes beträgt 6,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Je Gebäude ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.
1.3	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO	Offene Bauweise
1.4	Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO	Stellplätze sind ohne Überdachung und nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
1.5	Nebenanlagen § 14 BauNVO	Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 35 m ² zulässig.
1.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	Auf den Verkehrsflächen ist ein öffentliches Wegerecht mit mindestens 2,00 m Breite festgesetzt, das an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließt.

II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

2.1	Gestaltung der Dächer § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	<u>Dachbegrünung</u> Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10° sind ab einer Fläche von 7,50 m ² mit einer extensiven Begrünung auszuführen. Die dem Nichtvollgeschoss vorgelagerte Dachfläche ist von der Begrünungspflicht ausgenommen. Die Dicke der Vegetationsschicht der Dachflächen muss mindestens 0,1 m betragen.
------------	--	---

- | | |
|--|--|
| <p>2.2 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO</p> | <p>Je Gebäude ist eine Terrasse von maximal 10 m² Fläche zulässig.</p> <p>Alle nicht überbauten Flächen sind wasserdurchlässig auszuführen. Soweit diese nicht für Zuwegungen erforderlich sind, sind diese Flächen gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten.</p> <p><u>Baumpflanzungen</u>
Es sind 8 gebietsheimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
Geeignete Gehölzarten sind der Artenliste des Umweltberichtes zu entnehmen.</p> |
| <p>2.3 Einfriedungen
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO</p> | <p>Einfriedungen sind nur entlang der öffentlichen Grünflächen zulässig. Diese sind nur als Hecken aus bodenständigen Sträuchern, auch mit beidseitig eingewachsenen Drahtzäunen oder als Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zäune sind so auszuführen, dass diese eine Bodenfreiheit von 0,10 m aufweisen.</p> |

III. Hinweise

- 3.1** Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck wird hingewiesen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen von Einzelbaumverlusten im Sinne der Baumschutzsatzung sind umzusetzen.
- 3.2** Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.
- 3.3** Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstücksgrenzen und –nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.
- 3.4** Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie. Den genauen Ausbau regelt der Ausbauplan
- 3.5** 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.
- 3.6** Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.
- 3.7** Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm und Terrassensedimenten (Mittelgebirge) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Diese überlagern vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Obtususton-Formation.
- Mit 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.
- 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.
- 3.8** Auf Basis der vorliegenden Starkregengefahrenkarte der Stadt Kirchheim unter Teck sowie der daraus resultierenden Maßnahmen wird auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion gemäß § 5 Abs. 2 WHG hingewiesen.
Zur Reduktion der Gefährdungen werden hochwasserangepasste Bauweisen empfohlen.
- 3.9** In den Talablagerungen des ‚Lautertals‘ ist Grundwasser zu erwarten. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (untere Wasserbehörde) einzureichen. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig. Eine

frühzeitige Baugrunderkundung wird empfohlen. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. Sollte während der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren, um die weiteren Schritte abzustimmen.

- 3.10** Ergeben sich Hinweise auf nicht bekannte Belastungen des Baugrundes, ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Esslingen zu informieren.
- 3.11** Auf die Inhalte der Habitatpotenzialanalyse vom 19.03.2024 und des Umweltberichts vom 22.03.2024 wird hingewiesen. Deren Inhalte sind zu berücksichtigen und umzusetzen.



23.05 Ötlinger Halde II

Gefertigt: 22.09.2023 / 17.05.2024 / 27.08.2024

Maßstab 1:1000

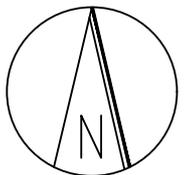
SG Umlegung und Geoinformation -gr

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (www.lgl-bw.de) Az.: 2581.9/1/20 Stand der Geobasisinformationen 04/2024



KIRCHHEIM
UNTER TECK

modern · menschlich · mittendrin



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

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



Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Feldweg

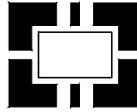
Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



öffentliche Grünfläche

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB

Flächen für Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO



Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Nachrichtliche Übernahme



Gemarkungsgrenze



Gasleitung Netze-BW



Versorgungsleitung
Zweckverband Landeswasserversorgung