LANDKREIS ESSLINGEN
STADT KIRCHHEIM UNTER TECK

L20

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Sägmühlstraße“- 1. Änderung

gemäß § 13a BauGB

GEMARKUNG: JESINGEN

PLANBEREICH NR. **56.04/1**

Gefertigt:

Abteilung Städtebau und Baurecht
Kirchheim unter Teck, den 17.06.2020
20.10.2020
17.05.2021

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am	29.07.2020		
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs. 1 BauGB	am	15.08.2020		
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	von	24.08.2020	bis	09.10.2020
Beteiligung der Behörden § 4 Abs.1 BauGB	von	24.08.2020	bis	09.10.2020
Dem Entwurf hat der Technische Ausschuss zugestimmt	am	14.07.2021		
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	von	12.08.2021	bis	24.09.2021
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 "Ötlinger Halde" - 3. Änderung
Änderung gem. § 13a BauGB

Gemarkung Ötlingen
Planbereich 23.03/3

Es gelten:

BauGB	i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
LBO	i.d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
BauNVO	i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanzV	vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

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. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB +
§ 12, 21a BauNVO

Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den dafür festgesetzten Stellen zulässig.

Offene Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. der dafür festgesetzten Stellen im direkten Anschluss an die befahrbaren Verkehrsflächen als Ausnahme zugelassen werden, wenn mind. 40% der Vorgartenfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baufenster gärtnerisch gestaltet wird.

Tiefgaragen sind nur mit einer Mindesterdüberdeckung von 0,6 m zulässig. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im WA 2 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bei Einzelhäusern auf zwei Wohnungen und bei Doppelhäusern auf eine Wohnung je Gebäudeeinheit beschränkt.

1.4 Pflanzgebot
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pro angefangener 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum mindestens 3. Ordnung, insbesondere Apfel, Kirsche, Pflaume zu pflanzen. Die auf den Baugrundstücken mit Pflanzgebot bzw. Pflanzbindung festgesetzten Bäume können hierfür angerechnet werden.

1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 2 BauGB

Im WA 1 wird die EFH der Gebäude, gemessen ab Oberkante des fertigen Fußbodens, mit maximal 0,5 m über der Höhe der zur Gebäudemitte nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

1.6 Höhe baulicher Anlagen
§ 18 BauNVO

Im WA 1 beziehen sich die Höhenangaben auf die festgesetzte EFH.

Gebäudehöhe (GH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen der festgesetzten EFH und der Oberkante der Attika.

Bei Gebäuden mit Flachdach im Gebiet WA 1 darf diese Höhe maximal betragen:
GH = 9,5 m

Im WA2 beziehen sich die Höhenfestsetzungen auf die Höhe der zur Gebäudemitte nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (mittlere Höhe).

Traufhöhe (TH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Sparren.

Firsthöhe (FH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche und der Unterkante der Sparren am Firstpunkt.

Bei Gebäuden mit Satteldach im Gebiet WA 2 dürfen diese Höhen maximal betragen:
TH = 6,0 m
FH = 9,0 m

1.7 Nebenanlagen
§ 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die wie Gebäude wirken, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Ausnahmsweise können Nebenanlagen, die wie Gebäude wirken, auf den Grundstücksflächen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einem zulässigen Brutto-Rauminhalt von 20 m³ und einer Höhe von max. 3,00 m zugelassen werden.

II. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO

2.1 Gestaltung der Dächer
§ 74 Abs.1 LBO

Satteldächer sind mit Ton- oder Betonziegel in, rotbrauner bis braungrauer Farbe einzudecken.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Nebengiebel sind unzulässig.

Flachdächer sind, mit Ausnahme der als Dachterrassen genutzten Bereiche, extensiv zu begrünen.

Die Dachflächen der Nebenanlagen, außer kleineren Anlagen wie z.B. Gerätehütten mit einer Grundfläche von max. 6,5 m², und die Dachflächen von überdachten Stellplätzen, Carports und Garagen, sind extensiv zu begrünen.

Bei der Aufstellung von Energiegewinnungsanlagen auf Flachdächern ist ein Abstand von mindestens 0,8 m zwischen der aufsteigenden Außenwand und der Energiegewinnungsanlage einzuhalten. Deren Höhe ist auf ein Maß von maximal 0,8 m über der Oberkante Attika beschränkt.

Anlagen zur Energiegewinnung auf geneigten Dächern sind nur in paralleler und nicht aufgeständerter Anordnung zu den Dachflächen zulässig.

2.2 Äußere Gestaltung
§ 74 Abs.1 LBO

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dachneigung und die Art der Dachdeckung einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

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.

2.3 Offene Stellplätze
§ 74 Abs.1 LBO

Offene Stellplätze sind in Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen oder ähnlicher Befestigungsart herzustellen.

2.4 Einfriedigungen
§ 74 Abs.1 LBO

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Hecken (z.B. Hainbuchenhecken) bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

2.5	Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser § 74 Abs.3 Nr.2 LBO	Vor Planung einer Niederschlagswasserversickerung ist zu prüfen, ob die örtlichen Verhältnisse hierfür geeignet sind. Niederschlagswasser von nicht bzw. nur gering belasteten Flächen, wie z.B. Dachflächen, Wegeflächen oder Pkw-Stellplätzen, ist, soweit möglich, oberflächennah über eine mindestens 0,3 m mächtige durchwurzelbare Bodenschicht zu versickern. Falls eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, kann als Ausnahme eine gedrosselte Einleitung mit maximal 7 l/s x ha in den Mischwasserkanal zugelassen werden. Für die Anlagen zum Zurückhalten des Niederschlagwassers (z.B. Retentionszisterne) ist ein Volumen von mind. 30 l/m² versiegelter Fläche vorzusehen. Als weitere Möglichkeit der Regenwasserbehandlung wird die Nutzung des Niederschlagswassers, z.B. für die Gartenbewässerung, empfohlen. In diesem Fall ist das geforderte Retentionsvolumen (von mindestens 30l/m² versiegelter Fläche) zusätzlich um den Rauminhalt der für die Regenwassernutzung vorgesehenen Wassermenge zu vergrößern.

III. Hinweise

3.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben.

3.2 Die Aufteilung der Verkehrsflächen und der öffentlichen Freiflächen, mit den dort versehenen Einzelbaumstandorten ist Richtlinie. Den genauen Ausbau regelt der Ausbauplan.

3.3 Die Baumschutzverordnung der Stadt Kirchheim unter Teck ist zu beachten.

3.4 Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist zu beachten. Diese sieht u.a. zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte eine Bauzeitenregelung vor (Rückbauarbeiten und Gehölzfällungen beschränkt auf die Wintermonate) sowie zur Wahrung der ökologischen Funktion als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme die Ausbringung von Ersatzhabitaten in Form von Brut- und Fledermauskästen.

3.6 Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 DSchG wird hingewiesen.

3.8 Im Plangebiet bildet holozäner Auenlehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastenabtragung 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.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.7 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 Bodenerkundung 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.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

Baugrenze

Hauptgebäuderichtung / Hauptfirstrichtung

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

V — verkehrsberuhigter Bereich

Fußweg

V — Verkehrsgrün

Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BauGB

Elektrizität

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

zu erhaltender Baum

zu pflanzender Baum

Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO

St/ÜSt/Ga — Stellplätze / überdachte Stellplätze / Garage

St/ÜSt — Stellplätze / überdachte Stellplätze

St — Stellplätze

N — Nebenanlagen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Örtliche Bauvorschriften
§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO

SD — Satteldach

FD — Flachdach

25°-30° — zulässige Dachneigung