

Textteil zum Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB und örtliche Bauvorschriften „Sägmühlstraße“ - 1. Änderung

Gemarkung Jesingen
Planbereich Nr. 56.04/1

Es gelten:

BauGB	i. d. Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
LBO	i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (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 Artikel 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 + § 6 BauNVO

Mischgebiet MI:
Die in § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 – 8 werden sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig genannten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.

1.3 Nebenanlagen
§ 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind in der nicht überbaubaren Fläche bis zu einem Bruttorauminhalt von 20 m³ zulässig. Je Grundstück ist eine solcher Anlagen zulässig.

1.4 Höhen baulicher Anlagen
§ 18 BauNVO

Traufhöhe (TH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen der EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut.

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

Im MI sind zwei Wohnungen bei Einzelhäusern und eine Wohnung bei Doppelhaushälften zulässig.

1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

lr = Leitungsrecht zugunsten Stadt Kirchheim

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1. Nr. 20

Verglasungen von Gebäuden müssen so ausgeführt werden, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind.

Die Außenbeleuchtung ist so zu konstruieren, dass die Leuchtenkörper keine Abstrahlung in Richtung des Gehölzbestandes der Lindach bewirken. Generell müssen nach oben abgeschirmte, geschlossene Leuchtenkörper verwendet werden. Als Leuchtmittel sind warmweiße LEDs zu verwenden, die nur die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen. Horizontal oder diffus und ungerichtet strahlende Lampen dürfen nicht verwendet werden.

1.8 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimte baulich und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen
§ 9 Abs.1 Nr.23b BauGB

Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (Solarfestsetzung) :
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die für diesen Zweck nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zu mindestens 50 % mit flächenhaften Anlagen zur solaren Energiegewinnung auszustatten (Solarmindestfläche).

II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

2.1 Gestaltung der Dächer
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Länge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist auf maximal 50 % der zugehörigen Gebäudelänge beschränkt.
Die Länge von Nebengiebeln ist maximal auf ein Drittel der zugehörigen Gebäudelänge beschränkt.

Der Abstand von Dachaufbauten und Nebengiebeln zum Dachfirst muss, in der Dachschräge gemessen, mindestens 1,5 m betragen.

Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte von den Giebelwänden muss mindestens 2,0 m betragen.

Die Höhe der Dachaufbauten über der gemessen vom Schnittpunkt der Dachhaut bis oberer Dachabschluss des Aufbaus darf 1,50 m nicht übersteigen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nebeneinander auf einer Dachfläche unzulässig.

Die geneigten Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen in brauner Farbe einzudecken. Glänzende oder spiegelnde Materialien sind unzulässig.

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.

Anlagen zur Energiegewinnung/Solarenergienutzung sind bei allen Dachneigungen zulässig und aus blendfreien Materialien herzustellen.
Anlagen zur Energiegewinnung auf geneigten Dächern sind nur in flächenbündiger Anordnung zu den Dachflächen zulässig.

2.2 Äußere Gestaltung,
Gestaltung der baulichen Anlagen
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Offene Stellplätze sind in dauerhaft wasserdurchlässigem Material herzustellen.
Das auf den Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral über Versickerung zu beseitigen.

Für die Stellplatzflächen, die mit offenporigem Material ausgeführt werden, muss durch Aufkantung sichergestellt werden, dass kein Oberflächenwasser der Straßen- und Hofflächen zufließen kann.

Die Traufhöhe ist auf mindestens zwei Drittel der dazugehörigen Gebäudelänge einzuhalten.

2.3 Werbeanlagen
§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an den Stätten ihrer Leistung zulässig und auf die Erdgeschosszone sowie die auf der Straße zugewandte Seite zu beschränken.

Unzulässig sind:
a) Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
b) Werbung mit Kastenkörpern
c) andere als horizontal angeordnete Schriftzüge

Bei mehreren Werbeanlagen an einem Gebäude sind nicht mehr als zwei Schriftarten und zwei Farben zulässig.

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

Ein direkter Anschluss des Niederschlagwassers an den Kanal ist nicht gestattet.

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, um Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, ist das Niederschlagswasser von allen versiegelten Flächen in Rückhalteeinrichtungen (z.B. Retentionszisternen) auf den Baugrundstücken zu sammeln. Die Rückhalteeinrichtungen sind abhängig von der Dach- und Hofflächengröße zu dimensionieren und mit einer gedrosselter Ableitung in den Bestandskanal (Flst. 354/34 mit Teilfläche 354/35 und 354/36) bzw. in die Lindach (Flst. 354/9) herzustellen.

Um Rückstau aus dem Kanal bzw. der Lindach zu vermeiden, sind in den Zisternen Rückstausicherungen vorzusehen. Die Gestaltung der Einleitstelle ist mit der Stadt Kirchheim abzustimmen. Die Einleitung soll breitflächig über eine offene Rinne erfolgen.
Die Einleitstelle ist naturnah (Stein-/Kiesschüttung) zu gestalten.

Pro angefangene 10 m² versiegelter Fläche beträgt das Rückhaltevolumen mind. 0,3 m³.
Bei Dachbegrünungen mit einem Substrataufbau von > 12 cm beträgt das Rückhaltevolumen 0,1 m³ je 10 m² Dachfläche.

Der Abfluss aus der Rückhalteeinrichtung ist auf max. 0,01 l/s pro 10 m² versiegelte Fläche zu drosseln, wobei auf eine Nachkommastelle aufgerundet werden kann.
Das Rückhaltevolumen ist durch eine Drossel mit den angegebenen Drosselabflüssen geregelt in die Bestandskanalisation / die Lindach zu entleeren. Die Rückhalteeinrichtungen sind zu erstellen, dauerhaft zu betreiben, zu unterhalten und zu warten.

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.

Zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Brutvögeln sind Gehölzrodungen im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen schränkt den Rodungszeitraum für Bäume weiter ein auf Anfang November bis Ende Februar. Sträucher können auch im Zeitraum Oktober bis November gerodet werden.

Auf die Ausführungen der Relevanzprüfung zum Artenschutz vom 16.12.2020 wird verwiesen.

3.4 Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (Bodendenkmale) gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

Das Plangebiet liegt im Grabungsschutzgebiet „Versteinerungen Holzmaden“ gemäß § 22 DSchG.

3.5 Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bildet im Plangebiet holozäner Auenlehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds 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.

3.6 Im betroffenen Plangebiet sind unter bindigen Auelehmschichten kiesige, quartäre Talablagerungen der „Lindach“ mit einer oberflächennahen Grundwasserführung zu erwarten.

Bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten ist deshalb damit zu rechnen, dass Grundwasser freigelegt wird. Die erforderlichen hydrogeologischen Erkundungen der Grundwassersituation sollten daher möglichst frühzeitig durchgeführt werden.

Die Erkundung des Grundwassers ist beim Landratsamt Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vorher in fachtechnischer Hinsicht abzuklären und anzuzeigen.

Grundsätzlich sind Grundwasserstände zu erkunden und über einen längeren Zeitraum zu beobachtebn. Es sollte zumindest eine Trocken- und eine Nassperiode beobachtet werden. Die Erkundung muss tiefer reichen als die tiefste Erschließungs- oder Gründungsmaßnahme.

Sollte eine Unterkellerung geplant sein, wird auf Grund der Gewässernähe dringendst empfohlen, sämtliche Untergeschosse als wasserdichte Wanne mit ausreichender Grundwasseruml äufigkeit auszubilden und falls im Hochwasserfall eine Flutung verzichtet wird, auch die Auftriebskräfte zu berücksichtigen.

Entlang von Kanälen und Leitungen darf keine Drainage eingebaut werden. An den Schächten sind Sperrriegel einzubauen, die verhindern, dass das Grundwasser entlang der Grabenverfüllung abfließt. Bei Leitungen ohne Schächte ist mindestens alle 50 m ein Sperrriegel einzubauen.

Gegen vorübergehende Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Es ist jedoch jeweils ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim zuständigen Landratsamt – untere Wasserbehörde – frühzeitig einzureichen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen werden grundsätzlich nicht zugelassen.

3.7 Auf dem Flurstück 354/34 befindet sich hingegen eine Altablagerung kleineren Ausmaßes (AA Kirchheimer Straße). Es handelt sich hierbei um eine ehemalige aufgefüllte Kiesgrube mit unbekanntem Material.
Es wird empfohlen, Baumaßnahmen im Bereich der Auffüllung gutachterlich begleiten zu lassen, damit möglicherweise entsorgungsrelevantes Bodenmaterial ordnungsgemäß entsorgt werden kann.

IV. Nachrichtliche Übernahme

Die Fläche HQ_{extrem} der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg ist schematisch im Bebauungsplan dargestellt. Der exakte Verlauf ist der Hochwassergefahrenkarte zu entnehmen.

Zeichenerklärung

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

MI — Mischgebiet, § 6 BauNVO

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

0,4 — Grundflächenzahl
TH — Traufhöhe
o — offene Bauweise
SD,PD — Satteldach, Pultdach
DN — Dachneigung
EFH — Erdgeschossfußbodenhöhe

Flächen für die Wasserwirtschaft
§9 Abs.1 Nr. 16a BauGB

ÜSG — Gewässerrandstreifen gemäß § 29 Wassergesetz Baden Württemberg

HQ Extrem

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

Baugrenze

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

Carp/Ga/St — Carport / Garage / Stellplatz

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

lr — Leitungsrecht zugunsten Stadt Kirchheim unter Teck

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB

LANDKREIS ESSLINGEN
STADT KIRCHHEIM UNTER TECK

(20

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