



Textteil zum Bebauungsplan „Tobel-Zoller-Halde“ - 2. Änderung

Gemarkung Ötlingen
Planbereich Nr. 23.02/1

Es gelten:

BauGB	i. d. Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
LBO	i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
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 Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes wird Folgendes festgesetzt:

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

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO**
Allgemeines Wohngebiet: Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16, 17, 18, 19 BauNVO**
Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche
Höhe baulicher Anlagen
- Höhe baulicher Anlagen § 16, 18 BauNVO**
Siehe Eintrag im Lageplan.
Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die im Bebauungsplan festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die festgesetzte EFH darf maximal um 0,30 m unter- oder überschritten werden. Gebäudehöhe (GH) im Sinne dieser Festsetzung ist das Maß zwischen der festgesetzten EFH und dem unteren Schnittpunkt der Dachkonstruktion mit der Außenwand.
- Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO**
Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den dafür festgesetzten Stellen zulässig.
- Nebenanlagen § 14 BauNVO**
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die wie Gebäude wirken, können außerhalb der überbaubaren Flächen als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren Brutto-Rauminhalt insgesamt 40 m³ nicht überschreitet.
- Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
An den im Bebauungsplan eingetragenen Einzelbaumstandorten sind Laubbäume zu pflanzen. Als Arten sind insbesondere zu verwenden: Zierapfel, Zierkirsche, Baumhasel.

II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

- Gestaltung der Dächer § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**
Die zulässige Dachform (Pultdach) entspricht den Einschrieben im Plan.
Die flachgeneigten Dächer der Hauptgebäude (Dachneigung bis 10°) sind zu begrünen.
- Außere Gestaltung, Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**
Offene Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).
- Einfriedungen § 74 Abs. 1 Satz 3 LBO**
Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Hecken aus heimischen Sträuchern mit beidseitig eingewachsenem Drahtzaun bis zu einer Höhe von 1,0 m, zulässig.
- Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO**
Auf den Grundstücken sind Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser herzustellen (z.B. Regentonnen, Zisternen).
Die Niederschlagswasserversickerung muss nach den Vorgaben der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser - Stand 22.03.1999“ flächenhaft durch einen mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden durchgeführt werden.
Falls eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich ist, kann als Ausnahme eine gedrosselte Ableitung in den Mischwasserkanal, mit vorgeschalteter Rückhaltung (z.B. Retentionszisterne), zugelassen werden. Für die Rückhaltung ist ein Volumen von 30 l/m² angeschlossener, neu versiegelter Fläche vorzusehen.

III. Hinweise

- Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.
- Die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck ist zu beachten.
- Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.
- Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (Bodendenkmale) gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.
- Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie. Den genauen Ausbau regelt der Ausbauplan.
- Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (Untere Wasserbehörde) einzureichen. Eine frühzeitige Baugrunderkundung wird empfohlen. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind grundsätzlich nicht zulässig.
- Geotechnik**
Gesteine der Oberrhen-Formation im Grenzbereich zur unterlagernden Arienkalk-Formation bilden den Baugrund. Diese werden bereichsweise von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit verdeckt.
Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens wie auch mit Setzungen der bindigen kompressiblen Lockergesteine ist zu rechnen.
Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die Gesteine der Oberrhen-Formation enthalten in ihrem obersten Profilabschnitt einige geringmächtige Ölschieferlagen. Sollten in Baugruben schwarze Ölschieferlagen angetroffen werden wird empfohlen, diese wegen der bekannten Problematik von Ölschieferhebungen nach Austrocknung/Überbauung der Ölschiefer durch entsprechenden Mehraushub zu entfernen.

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

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 und 18 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl
GH Gebäudehöhe
Höhe baulicher Anlagen

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

Baugrenze
Hauptgebäudeorientierung / Hauptfirstrichtung
offene Bauweise

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Gehweg
Verkehrsberuhigter Bereich
Verkehrsgrünfläche

Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

zu pflanzender Baum (Pfg)

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

St Stellplatz

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

EFH = 292,5 Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü.NN

Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

PD Pultdach
0° - 10° zulässige Dachneigung

LANDKREIS ESSLINGEN
STADT KIRCHHEIM UNTER TECK

Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften „Tobel-Zoller-Halde“ - 2. Änderung

GEMARKUNG: Ötlingen

PLANBEREICH NR. 23.02/1

Gefertigt:

Abteilung Städtebau und Baurecht
Kirchheim unter Teck, den 30.05.2016/
19.07.2018/
19.08.2019

gez. Mündler

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss und Zustimmung Vorentwurf	am	20.07.2016
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs. 1 BauGB	am	30.07.2016
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	von	08.08.2016 bis 09.09.2016
Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 1 BauGB	am	08.08.2016 bis 09.09.2016
Geänderter Aufstellungs-/Auslegungsbeschluss	am	25.07.2018
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	von	09.08.2018 bis 20.09.2018
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am	02.10.2019
In Kraft getreten	am	24.10.2019

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 22.10.2019

Angelika Hübner-Klein
Oberbürgermeisterin