



**Textteil zum Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB
"Nördlich der Teckstraße" – 3. Änderung**

Gemarkung Dettingen
Planbereich Nr. 80.03/3

Für die geänderten Festsetzungen gelten:

- BauGB i. d. Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- LBO i. d. Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. I S. 25)
- BauNVO i. d. Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- PlanzV i. d. Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.12.2025 (BGBl. 2025 I S. 189)

Mit Ausnahme der folgenden aufgeführten Änderungen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nördlich der Teckstraße“, Planbereich Nr. 80.03 vom 31.01.1998.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Flächen für Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Garagen, überdeckte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Sie sind in Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Schotterbett anzulegen.
- 1.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Um das Vogelschlagrisiko zu minimieren sind vorbeugend Maßnahmen zu ergreifen und die Glasfassaden entsprechend vogelfreundlich zu gestalten. Der möglichen erhöhten Mortalität durch Vogelschlag an Glas ist konstruktiv zu begegnen, indem Gläser mit geringem Außenreflexionsgrad eingesetzt werden.
Zur Vermeidung raumwirksamer Lichtemissionen sowie einer unnötigen Lockwirkung auf Insekten sind bei der Außenbeleuchtung abgeschirmte, insektenverträgliche Lichtquellen (z.B. warmweiße LEDs) zu verwenden.
Die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Kleintierfallen entstehen. Schächte sind dazu abzudecken (z.B. mit feinmaschigem Gittergeflecht / Metallnetz mit Maschenweite max. 5 mm) oder deren Ränder zu überhöhen bzw. mit Sperrelementen zu sichern (Absatz mind. 15 cm) oder mit Ausstiegshilfen zu versehen. Auch offene Kellertreppen müssen entsprechend überhöht oder alternativ mit Ausstiegshilfen gestaltet werden.
Zäune müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 20 cm aufweisen. Dieser Bodenabstand ermöglicht die Durchlässigkeit für Kleintiere, die somit die Grünflächen des Gebietes zur Nahrungssuche nutzen können (z.B. Igel).

II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

- 2.1 Dachform und Dachneigung § 9 Abs. 4 BauGB § 74 LBO**
Garagen sind mit einem Flachdach zu errichten. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- 2.2 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. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist soweit möglich oberflächennah über eine mindestens 30 cm stark bewachsene Bodenzone zu versickern. Falls eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich ist, wäre als Ausnahme eine gedrosselte Einleitung mit max. 10 l/s x ha in den Kanal vorzuschreiben. Für die Anlagen zum Zurückhalten des Niederschlagswassers (Retentionssysteme oder andere) ist ein Volumen von mindestens 30 l/m² versiegelter Fläche vorzusehen. Wird die Zisterne auch für die Sammlung für Brauchwasser (zum Beispiel für die Gartenbewässerung) herangezogen, so ist das Volumen entsprechend zusätzlich zur Verfügung zu stellen. Das Wasser kann auf den einzelnen Grundstücken genutzt werden (Regentonnen, Teiche, Zisternen).
- 2.3 Äußere Gestaltung, Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**
Offene Stellplätze und Zuwegungen sind in dauerhaft wasserundurchlässigem Material herzustellen.

III. Hinweise

- 3.1 Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (Bodendenkmale) gemäß § 20 und 27 DSchG wird hingewiesen.**
- 3.2 Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.**
Zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Brutvögeln sind Gehölzrodungen und der Abbruch der Gebäude im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
Die Maßnahme und Ausführungen aus der Habitatpotenzialanalyse sind umzusetzen.

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 Bau NVO
0,8 Geschossflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgröße

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO
Baugrenze
offene Bauweise
Hauptgebäuderichtung / Hauptfirstrichtung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform / Dachneigung	



LANDKREIS ESSLINGEN - STADT KIRCHHEIM UNTER TECK - GEMARKUNG DETTINGEN

Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

"Nördlich der Teckstraße" - 3. Änderung

Planbereich Nr. 80.03/3	M 1:500
Planersteller: Abteilung Städtebau und Baurecht - Kirchheim unter Teck	Kümmerle / th
Gezeichnet: 09.02.2026	

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss -und Auslegungsbeschluss	am	
Veröffentlichung im Internet § 3 Abs. 2 BauGB	von	bis
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Bau GB	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.

Dettingen unter Teck, den

Bürgermeister