

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wangerhaldenbach“

- Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

GEMARKUNG: KIRCHHEIM

PLANBEREICH NR. **12.12**

Gefertigt:

Abteilung Städtebau und Baurecht
Kirchheim unter Teck, den 16.01.2015/
26.05.2015 / 15.12.2016 / 01.03.2017/
21.08.2017 / 18.04.2019/ 15.10.2019

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss und Zustimmung Vorentwurf	am	04.02.2015	
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs. 1 BauGB	am	30.05.2015	
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	von	08.06.2015	bis 10.07.2015
Beteiligung der Behörden § 4 Abs.1 BauGB	von	08.06.2015	bis 10.07.2015
Dem Entwurf hat der Technische Ausschuss zugestimmt	am	01.02.2017	
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	von	16.03.2017	bis 21.04.2017
Ergänzender Aufstellungs-/Auslegungsbeschluss	am	15.11.2017	
Erneute öffentliche Auslegung § 4a Abs. 3 BauGB	von	27.11.2017	bis 05.01.2018
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am	07.02.2018	
In Kraft getreten	am	29.03.2018	
Beschluss zum ergänz. Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB	am	05.06.2019	
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	von	24.06.2019	bis 26.07.2019
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

.....
Oberbürgermeisterin

Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wangerhaldenbach“

Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 12.12

Es gelten:

- BauGB i. d. Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- 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)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gilt in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan.
Bestandteile sind:

- Plan – Erdgeschoss Übersichtsplan Haus A B C / Haus 1 bis 8 (Raichle+Raichle Architekten) vom 10.05.2019
- Plan – Untergeschoss Haus A B C / Haus 1 bis 8 / Entwässerung Bestand (Raichle+Raichle Architekten)
vom 10.05.2019
- Plan – 1. Obergeschoss Haus A B C / Haus 1 bis 8 (Raichle+Raichle Architekten) vom 10.05.2019
- Plan – 2. Obergeschoss Haus A B C / Staffeldachgeschoss Haus 1 bis 8 (Raichle+Raichle Architekten) vom 10.05.2019
- Plan – Staffeldachgeschoss Haus A B C / Dachdraufsicht Haus 1 bis 8 (Raichle+Raichle Architekten) vom 10.05.2019
- Plan – Schnitte A-A B-B C-C / Haus A B C + Regelschnitt HAUS 1-7 / Ansicht Westen Haus 1-7
(Raichle+Raichle Architekten) vom 10.05.2019
- Plan – Ansicht Osten Haus 1 / Haus 2 bis 7 / Haus 8 (Raichle+Raichle Architekten) vom 10.05.2019
- Plan – Ansicht Westen Haus A + Haus 8 (Raichle+Raichle Architekten) vom 10.05.2019
- Plan – Freiflächenplan (Ingenieurbüro Garten & Landschaftsplanung Schwab) vom 10.10.2019

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB + BauNVO

- 1.1** Art der baulichen Nutzung
§ 12 Abs. 3a BauGB
- Im Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ sind zulässig:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- nicht störende Gewerbebetriebe.
- Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 1.2** Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist von jeglicher Bebauung frei zu halten. Hierzu zählen auch die Anlage von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Geländeänderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen).
- 1.3** Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Entlang der B297 ist mit einem erhöhten Lärmaufkommen zu rechnen. In der Planzeichnung ist hier ein Bereich zur Anlage einer Lärmschutzwand festgesetzt.
- Bei der Errichtung und der Änderung der Mehrfamilienhäuser A, B und C sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 (2016) auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden folgende Lärmpegel noch festgesetzt.

Außenlärmpegelbereiche für das Mehrfamilienhaus A:

Fassade	Geschosse	Außenlärmpegelbereich
Nord	2. OG	III
Nord	DG	V
West	EG	III
West	1. OG+ 2. OG	IV
West	DG	IV
Ost	DG	III

Außenlärmpegelbereiche für das Mehrfamilienhaus B:

Fassade	Geschoss	Außenlärmpegelbereich
Nord	2. OG	III
Nord	DG	IV
Ost	DG	III

Außenlärmpegelbereiche für das Mehrfamilienhaus C:

Fassade	Geschoss	Außenlärmpegelbereich
Nord	2. OG	III
Nord	DG	IV
West	DG	III
West	1. + 2. OG	III
Ost	DG	III

Zur Einhaltung der Richtpegelwerte in Aufenthaltsräumen sind geeignete bauliche Maßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen.

II. Hinweise

- 2.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben.
- 2.2 Die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck ist zu beachten.
- 2.3 Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.

Die Ausführungen im Umweltbericht vom Büro Tier- und Landschaftsökologie Deuschle vom 22.08.2017, sowie die Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom Büro Tier- und Landschaftsökologie Deuschle vom 28.07.2017 sind zu beachten.

- 2.4 Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstücksgrenzen und –nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.
- 2.5 Das Plangebiet liegt im Grabungsschutzgebiet "Versteinerungen Holzmaden" (gem. § 22 DSchG).
- 2.6 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.

Die Ausführungen im Geotechnischen Bericht vom Büro BWU vom 27.11.2015 mit Ergänzung vom 28.10.2016 sind zu beachten.

- 2.7 Für die Bemessung der Einleitungswassermenge in den Vorfluter, für das anfallende Oberflächenwasser aus dem o.g. Bebauungsplan, ist der natürliche Abfluss aus dem unbebauten Gebiet zu Grunde zu legen. Nach dem ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 (Punkt 3.3.7) ist die Drosselspende $q_{Dr} = 5,00 \text{ l/s ha}$ (siehe auch Punkt „Gewässer“ dieser Stellungnahme) anzusetzen.

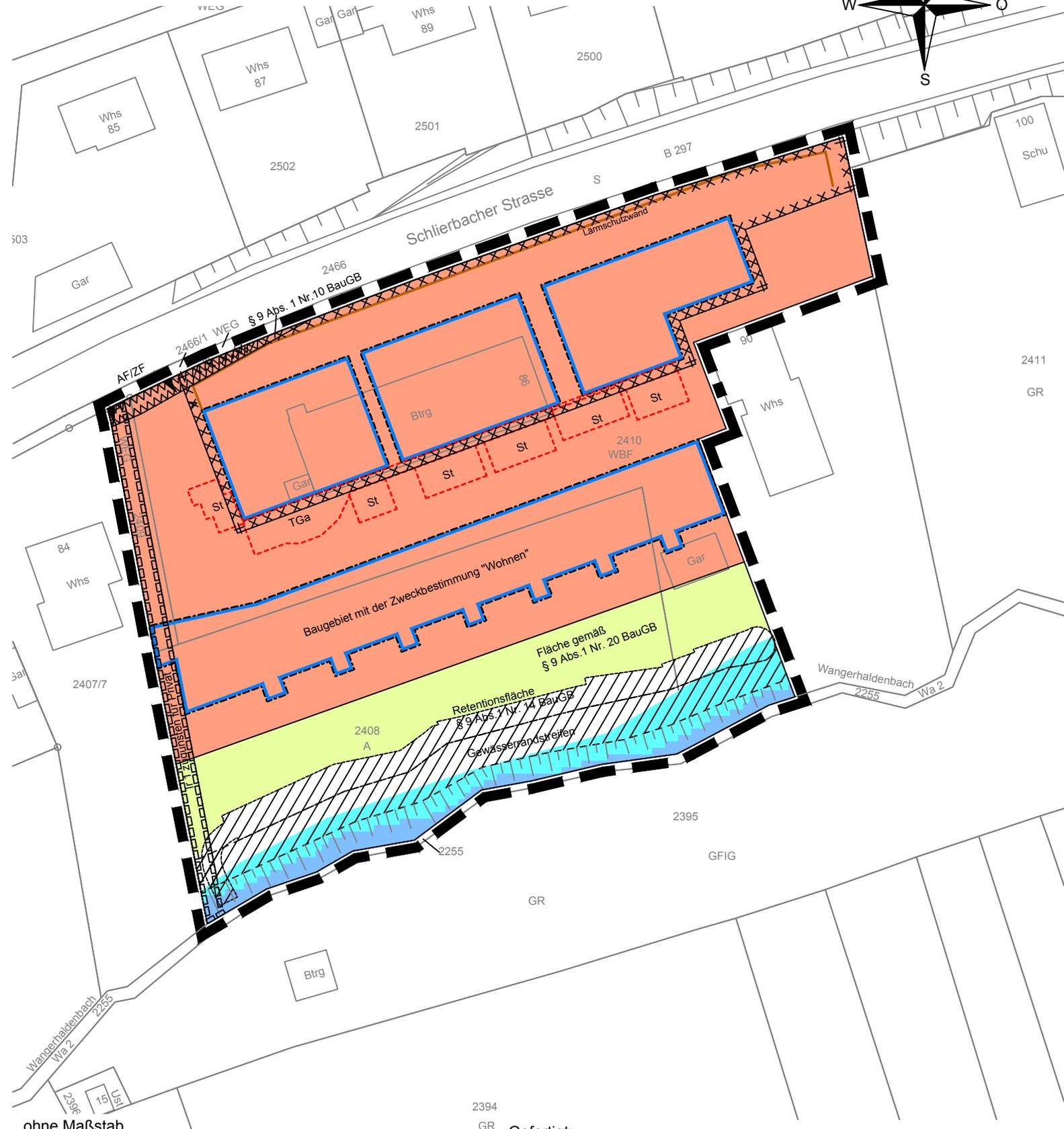
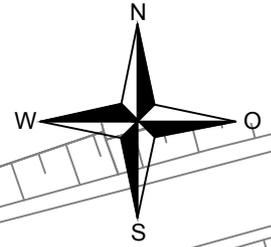
Für die Einleitung in das Gewässer (Wangerhaldenbach) ist ggf. ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

- 2.8 Das Plangebiet liegt in der Talaue des Wangerhaldenbachs. Die Grundwasserstände im Plangebiet sind dem WBA nicht bekannt, eine Grundwasserführung in den Talablagerungen aus Lockergestein ist anzunehmen.
Eine frühzeitige Baugrunderkundung wird dringend empfohlen. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (Untere Wasserbehörde) einzureichen. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig. Sollte während der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren, um die weiteren Schritte abzustimmen.

Aufgrund der Lage des Baugebiets in Gewässernähe ist davon auszugehen, dass Untergeschosse im Hochwasserfall unter Grundwassereinfluss geraten können. Es wird daher dringend empfohlen, Untergeschosse als wasserdichte Wanne auszubilden und die Auftriebskräfte zu berücksichtigen.

- 2.9 Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das Gesundheitsamt zur gesundheitlichen Bewertung beizuziehen.
- 2.10 Die Ausführungen im Schallgutachten vom Büro Bauphysik 5 vom 12.04.2019 sind zu beachten.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wangerhaldenbach" Planbereich 12.12



ohne Maßstab

Grundlage: ALK
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de) Az.:2851.9-1/20"
Stand der Basisinformation: 06/2014

2394
GR

Gefertigt:
Abteilung Städtebau und Baurecht
Kirchheim unter Teck, den 16.01.2015 / 26.05.2015 / 15.12.2016 /
01.03.2017 / 21.08.2017 / 18.04.2019 / 15.10.2019

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 15 BauNVO



Baugebiet mit der Zweckbestimmung "Wohnen"

Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO



Baugrenze

Flächen für Tiefgarag und Stellplätze mit ihren Einfahrten

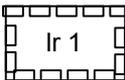
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



TGa/St Tiefgarage / Stellplätze

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Leitungsrecht zugunsten für Privat

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

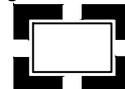
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



freizuhaltende Flächen als Übergang zum Außenbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs. 7 BauGB



Geltungsbereich

Flächen zur Vorkehrung zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Besondere bauliche Vorkehrungen

Nachrichtliche Übernahme



Gewässerrandstreifen gemäß § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg



Biotop § 33 LNatSchG



HQ 100

Umgrenzung der Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB



Retentionsfläche



Sichtwinkel

Gestaltung der Dächer

FD

Flachdach

Sonstige Planzeichen



Aus- und Zufahrt