

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB

## „Weiler Schafhof- 4. Änderung“

GEMARKUNG: KIRCHHEIM

PLANBEREICH NR. **26.02/4**

Gefertigt:

**Abteilung Städtebau und Baurecht**  
Kirchheim unter Teck, den 18.11.2020  
22.03.2021  
29.09.2021

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss und Zustimmung Vorentwurf	am 16.12.2020
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs. 1 BauGB	am 22.01.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB	von 1.2.2021 bis 05.03.2021
Beteiligung der Behörden § 4 Abs.2 BauGB	von 1.2.2021 bis 05.03.2021
Dem Entwurf hat der Gemeinderat zugestimmt	am 14.04.2021
Erneute Öffentliche Auslegung § 4a BauGB	von 27.04.2021 bis 14.05.2021
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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Weiler Schafhof" – 4. Änderung

Gemarkung Kirchheim  
Planbereich Nr. 26.02/4

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 durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gilt in Verbindung mit den Objektplänen zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Weiler Schafhof – 4. Änderung,

Bestandteile sind folgende Planunterlagen:

Plan – EG (Udo Neugebauer Architekturbüro), 22.02.2021  
Plan – UG mit Entwässerung (Udo Neugebauer Architekturbüro), 22.02.2021 / 22.03.2021  
Plan – OG und Schnitt 1 (Udo Neugebauer Architekturbüro), 22.02.2021  
Plan – Ansichten Nord und Süd (Udo Neugebauer Architekturbüro), 22.02.2021  
Plan – Ansichten West und Ost (Udo Neugebauer Architekturbüro), 22.02.2021  
Plan – Außenanlagenplan (Udo Neugebauer Architekturbüro), 27.09.2021  
Plan – Flächen Dach mit Darstellung Photovoltaik (Udo Neugebauer Architekturbüro), 27.09.2021

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes wird Folgendes festgesetzt:

## I. Hinweise

- 1.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches aufgehoben.
- 1.2 Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck wird hingewiesen.
- 1.3 Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.  
Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.  
Die weiteren Maßnahmen aus dem Bericht zum Artenschutz vom 30.07.2021 sind auszuführen.
- 1.4 Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (Bodendenkmale) gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 1.5 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Posidonienschiefer-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates

Ingenieurbüro wird empfohlen

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- 1.6** Für bauzeitliche Grundwasserhaltungen und das dauerhafte Einbinden von Gebäuden ist beim Landratsamt Esslingen –untere Wasserbehörde – jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die wasserrechtliche Erlaubnis hat Konsequenzen für den zu berücksichtigenden Bemessungswasserspiegel. Die erforderlichen Baugrunderkundungen und Antragsunterlagen sind frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Geplante Unterkellerungen, die in das Grundwasser reichen, sind wasserdicht und auftriebssicher auszubilden, wobei Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Umläufigkeit der Bauwerke sicherstellen.



# Zeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO



Urbanes Gebiet § 6a  
BauNVO

## Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

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



Baugrenze

## Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen



Stellplatz § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

## Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



leitungsrecht

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches  
§ 9 Abs. 7 BauGB