



LANDKREIS ESSLINGEN - STADT KIRCHHEIM UNTER TECK - GEMARKUNG KIRCHHEIM

## Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

# "Am Jauchernbach" - 1. Änderung

### Planbereich Nr. 15.01/1

Planersteller: Abteilung Städtebau und Baurecht - Kirchheim unter Teck

**M. 1:500**

Gezeichnet: 07.09.2021 / 15.12.2021

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	am	06.10.2021	
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs.1 BauGB	am	09.10.2021	
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	von	18.10.2021	bis 19.11.2021
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 Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Am Jauchernbach“ – 1. Änderung

Gemarkung Kirchheim unter Teck  
Planbereich Nr. 15.01/1

Es gelten:

BauGB	i. d. Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)
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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
PlanzV	vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

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

1.1	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für kulturelle und soziale Zwecke
1.2	Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO	Innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche sind ausschließlich offene Stellplätze zulässig.
1.3	Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	Die flächenhafte und die punktuelle Festsetzung des Pflanzgebotes enthält die Verpflichtung zum Erhalt und Anpflanzen von einheimischen und standortgerechten Laubbäumen bzw. Sträuchern und deren dauernde Pflege und Unterhaltung.

## II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

2.1	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. Ein direkter Anschluss des Niederschlagswassers an den Kanal ist nicht gestattet.  Für die Stellplatzflächen, die mit offenporigem Material ausgeführt werden, muss durch Aufkantung sichergestellt werden, dass kein Oberflächenwasser der Straßen- und Hofflächen zufließen kann.
-----	--	--

## 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 Abwassersatzung der Stadt Kirchheim unter Teck wird hingewiesen.
- 3.4** Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.
- 3.5** Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (Bodendenkmale) gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 3.6** Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die erforderlichen Baugrunderkundungen und Antragsunterlagen sind frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig. Bauvorhaben, die ins Grundwasser reichen, müssen bis zu einem bestimmten Bemessungswasserspiegel wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden.

Sollte während der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren, um weitere Schritte abzustimmen.

- 3.7** Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten lokal im Ausstrichbereich der Obtususton-Formation sowie im Verbreitungsbereich von Auenlehm mit im Detail unbekannter Mächtigkeit. Dieser überlagert die im tieferen Untergrund anstehenden Gesteine der Obtususton-Formation und der Numismalimergel-Formation.

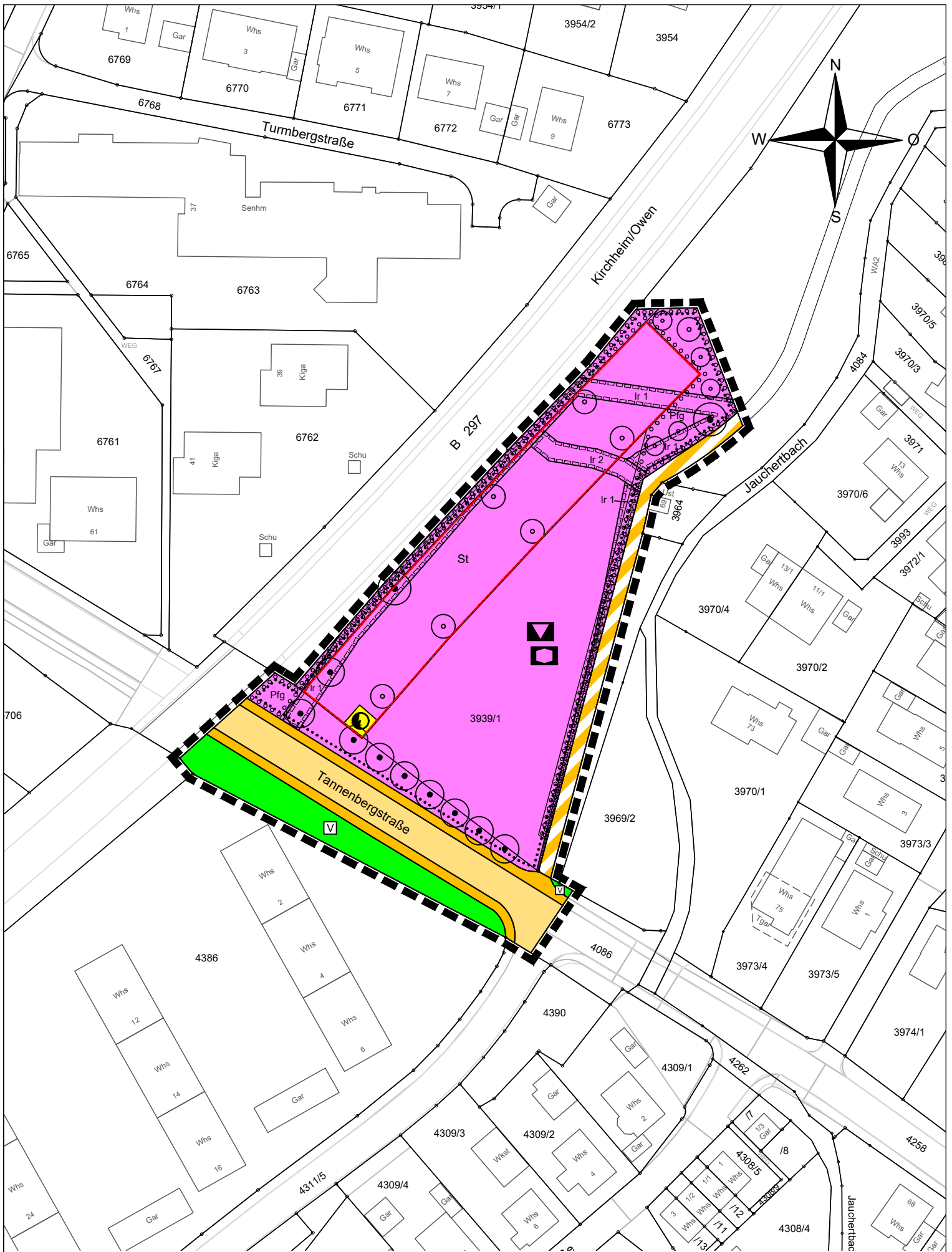
Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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.

- 3.8** Ergeben sich Hinweise auf nicht bekannte Belastungen des Baugrundes, ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Esslingen zu informieren.
- 3.9** Das Plangebiet liegt im Grabungsschutzgebiet „Versteinerungen Holzmaden“ (gem. § 22 DSchG). Auf die entsprechenden Auflagen wird hingewiesen.
- 3.10** Die in der „Stellungnahme hinsichtlich der Baumschutzsatzung sowie des Artenschutzes Bebauungsplan 15.01/1 – Parkplatz Tannenbergsstraße“ vom 09.09.2021 genannten Bäume, Kirsche und Apfel, sind vor einer möglichen Entfernung durch einen externen Fachgutachter auf artenschutzrechtliche Belange hin zu überprüfen.

Die Ergebnisse der Überprüfung sind der unteren Naturschutzbehörde zur Bewertung vorzulegen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen von Einzelbaumverlusten im Sinne der Baumschutzsatzung sind umzusetzen.



Maßstab 1 : 1000

Grundlage: ALK

© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung

Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de) Az.:2851.9-1/20

Stand der Basisinformation: 03/2021

Gefertigt:

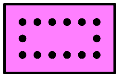
Sachgebiet Umlegung und Geoinformation/- eg

Kirchheim unter Teck, den 07.09.2021 / 15.12.2021

# Zeichenerklärung

## Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB



Fläche für den Gemeinbedarf



Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

## Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



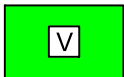
Straßenverkehrsflächen



Gehweg



Fuß- und Radweg



Verkehrsgrün

## Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen

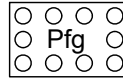
§ 9 Abs. 1 Nr.5 und 7 BauGB



Elektrizität

## Pflanzgebot /Pflanzbindung

§ 9 Abs. 1 Nr.25a und 25b BauGB



Pflanzgebot



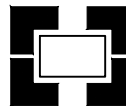
zu pflanzender Baum



zu erhaltender Baum

## Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

§ 9 Abs. 7 BauGB



Geltungsbereich  
Bebauungsplan

## Flächen für Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO



Stellplätze



Leitungsrecht zugunsten der  
Stadt Kirchheim unter Teck



Leitungsrecht zugunsten  
der Leitungsträger