

KIRCHHEIM
UNTER TECK

modern · menschlich · mittendrin

LANDKREIS ESSLINGEN - STADT KIRCHHEIM UNTER TECK - GEMARKUNG KIRCHHEIM

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §13a BauGB

"In der Au" - 7. Änderung

Planbereich Nr. 22.01/7

Planersteller: Abteilung Städtebau und Baurecht - Kirchheim unter Teck

M. 1:500

Gezeichnet: 08.01.2018 / 01.02.2018 / 20.06.2022

VERFAHRENSVERMERKE

| | | | |
|--|-----|------------|----------------|
| Aufstellungsbeschluss | am | 07.02.2018 | |
| Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs.1 BauGB | am | 15.02.2018 | |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs.1 BauGB | von | 23.02.2018 | bis 27.03.2018 |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden §4 Abs.1 BauGB | von | 23.02.2018 | bis 27.03.2018 |
| Dem Entwurf hat der Gemeinderat zugestimmt | am | | |
| Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB | von | | bis |
| 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 "In der Au" – 7. Änderung

Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 22.01/7

Es gelten:

| | |
|--------|--|
| BauGB | i. d. Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) |
| LBO | i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) |
| 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) |

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gilt in Verbindung mit den Objektplänen zum Vorhaben- und Erschließungsplan „In der Au“ – 7. Änderung

Bestandteile sind folgende Planunterlagen:

- Grundrisspläne UG/SG, EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG, 4. OG, Dachaufsicht, jeweils vom 08.06.2022
- Längsschnitte, Querschnitte, Ansichten, jeweils vom 08.06.2022
- Außenanlagen Lageplan, vom 01.06.2022

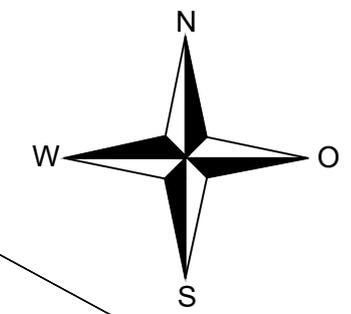
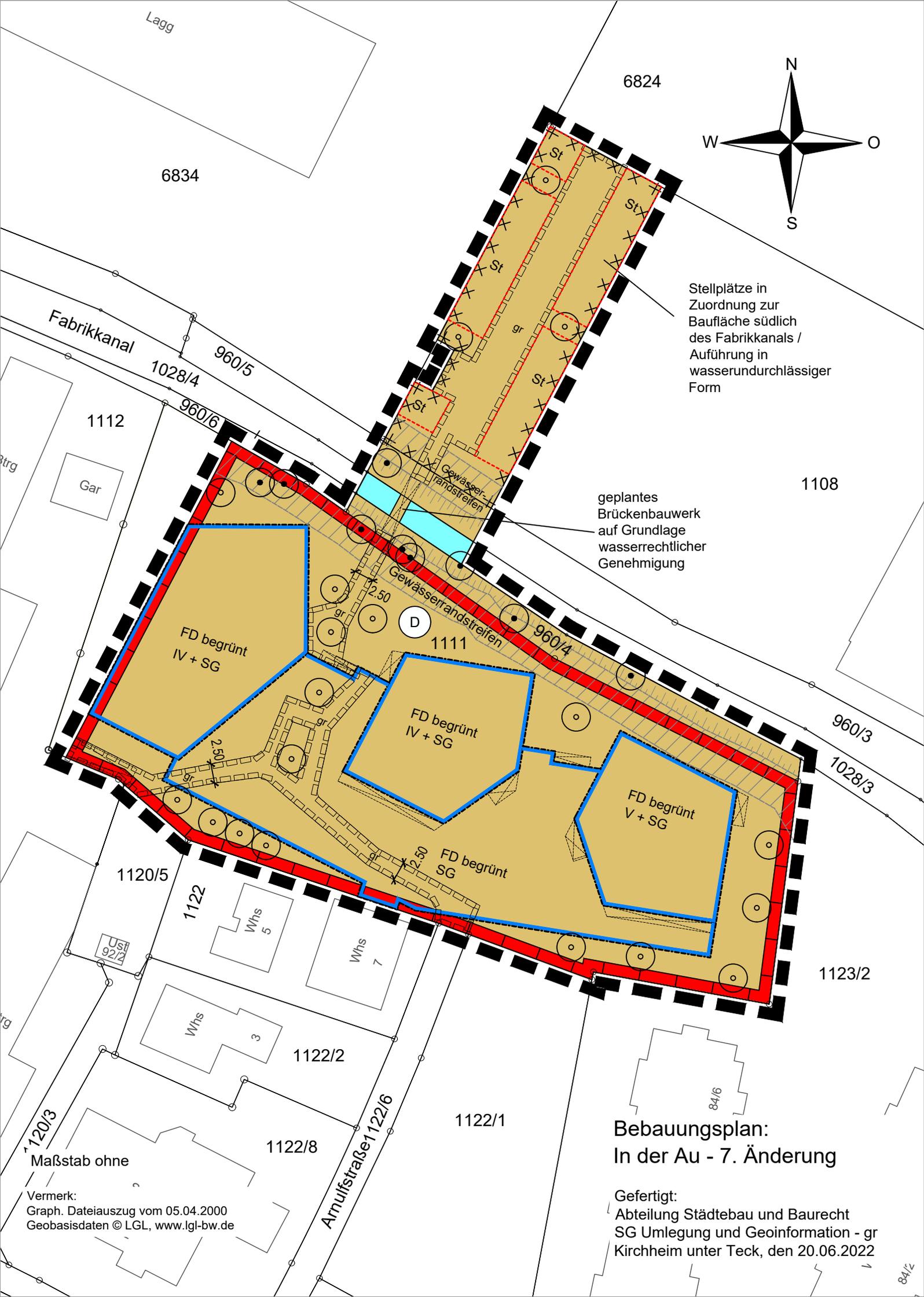
Hinweise

1. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.
2. Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: römische frühmittelalterliche Siedlung, frühlatènezeitliches Grab. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen.
Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (Bodendenkmale) gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.
An der Erhaltung des ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmals besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.
Um Planungssicherheit zu erreichen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden oder zu minimieren, sollten frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) archäologische Voruntersuchungen durchgeführt werden. Dazu wird angeregt, die archäologischen Sondagen bzw. den Humusabtrag/Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen frühzeitig auf Kosten des Vorhabenträgers durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die un bebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten. Eine schriftliche Terminvereinbarung mit dem Landesamt für Denkmalpflege ist notwendig.
Zweck dieser Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, auf deren Basis eine archäologische Fachfirma mit der Durchführung der Sondagen vom Vorhabenträger beauftragt werden kann.
Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen.
Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das Landesamt für Denkmalpflege, die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger zu finanzieren ist.
3. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Obtususton-Formation erwartet. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie 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.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
4. Bei der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind § 55 Abs. 2 WHG sowie die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen und anzuwenden.
Im Bereich der Altablagerung „Untere Au II“, nördlich des Fabrikkanals, sind Tiefbauarbeiten unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen, damit nicht freiverwertbares Bodenmaterial separiert und ordnungsgemäß entsorgt werden kann. Eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser oder gesammeltem Niederschlagswasser in die Altablagerung ist nicht zulässig, da hierdurch eine verstärkte Mobilisierung von Schadstoffen in das Grundwasser erfolgen kann. Pkw-Stellplätze sind im Bereich der Altablagerung wasserundurchlässig zu gestalten.
Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine

wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Antragsunterlagen 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 werden grundsätzlich nicht zugelassen.

Tiefgaragen sind wegen der Lage im Grundwasserleiter mit undurchlässigen Böden herzustellen, um möglichen Verunreinigungen des Grundwassers entgegenzuwirken. Pflasterbeläge sind oberhalb des zu erwartenden Grundwasserspiegels möglich, wenn unter dem Pflasterbelag eine Dichtschicht eingebracht wird.

5. Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck wird hingewiesen.
6. Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.



Stellplätze in Zuordnung zur Baufläche südlich des Fabrikanals / Ausführung in wasserundurchlässiger Form

geplantes Brückenbauwerk auf Grundlage wasserrechtlicher Genehmigung

**Bebauungsplan:
In der Au - 7. Änderung**

Gefertigt:
Abteilung Städtebau und Baurecht
SG Umlegung und Geoinformation - gr
Kirchheim unter Teck, den 20.06.2022

Maßstab ohne

Vermerk:
Graph. Dateiauszug vom 05.04.2000
Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de

84/2

Zeichenerklärung

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO

IV + V Zahl der Vollgeschosse

SG Sockelgeschoss

Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

 Baugrenze

Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Gehrecht zugunsten der
Allgemeinheit

Pflanzgebot / Pflanzbindung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

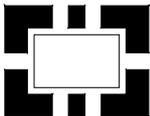


zu pflanzender Baum



zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen



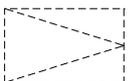
Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB



offener Stellplatz mit
wasserundurchlässigem Belag
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Balkon, Brückenbauwerk



Außentreppe

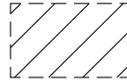
Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

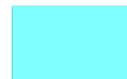
FD Flachdach

Nachrichtliche Übernahme

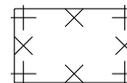
§ 9 Abs. 6 BauGB



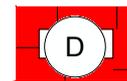
Gewässerrandstreifen
gemäß § 29 WG



Fabrikanal



Altablagerung
§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
§ 2 Abs. 5 BBodSchG



Archäologisches Denkmal
§ 9 Abs. 6 BauGB
§ 2 DSchG