


Textil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Badwiesen I"
 Gemarkung Kirchheim
 Planbereich Nr. 21.01/14
 Es gelten:
 BauGB i. d. Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
 LBO i. d. Fassung des Gesetzes vom 06.03.2010 (BGBl. I S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (BGBl. II S. 14)
 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. 55), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

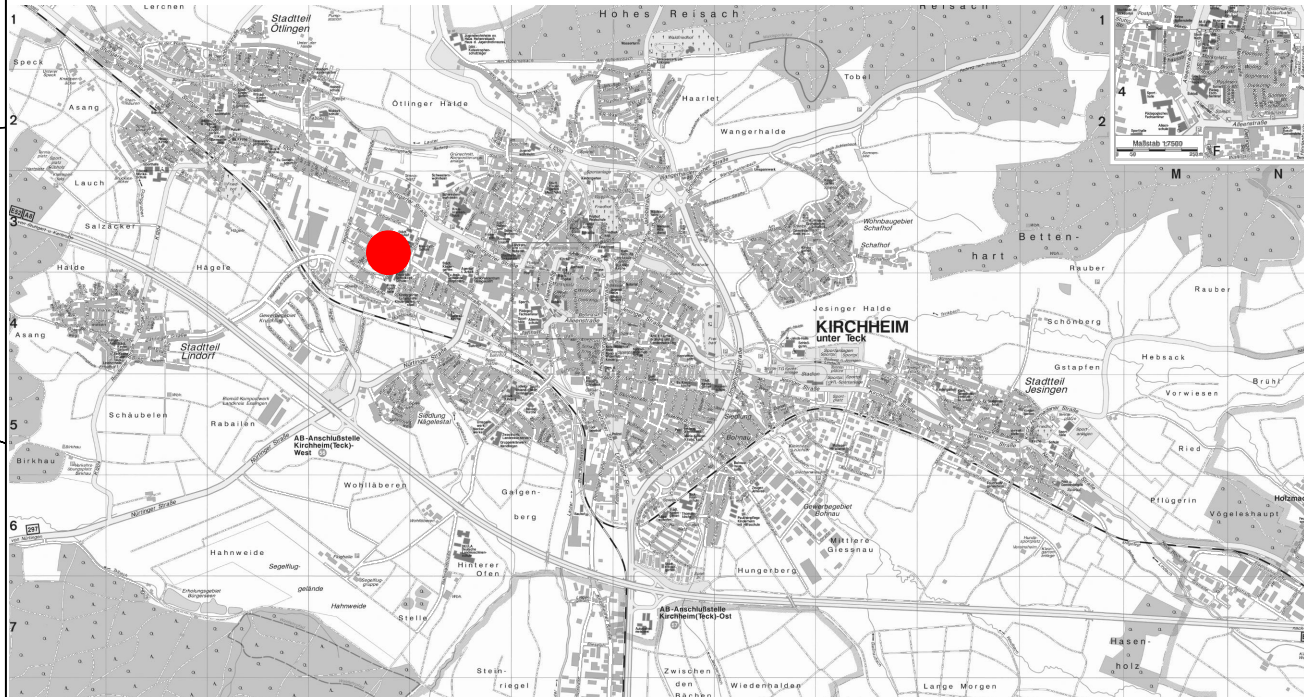
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gilt in Verbindung mit den Objektplänen zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Badwiesen I“
 Bestandteile sind folgende Planunterlagen:
 – Grundrissepläne BA1 + BA2, UG, ED, 1. OG, 2. OG, 3. OG, Aufstockung, Dachaufsicht, jeweils vom 10.08.2022
 – Schnitte, Ansichten BA1 + BA2, jeweils vom 10.08.2022
 – Lageplan BA1 + BA2 mit Darstellung Freianlagen, vom 10.08.2022

Hinweise

- Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.
- Geotechnik:**
 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von holozänen Abschwemmungen. Im tieferen Untergrund können die Gesteine der Arietenkalk-Formation anstehen. Mit lokalen Aufwühlungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwund (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen-hungerschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
 Mit Olschiefergesteinen im Bereich der Arietenkalk-Formation ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrunderhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Olschiefergesteinen durch Sulfaufweitung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Olschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Olschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.
 Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum gemauerten Baugrunderbau, zu Bodenankern, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunderhebungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der südlich des Plangebiets verlaufenden Bahnlinie, ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebs zu beachten sind.
 Dies gilt z. B. für Voranfragen, Fachanhörungen, Angrenzerverfahren und auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.
 Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn von Maßnahmen eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.
 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Unterhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkstrahlung, Abgabe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
 Gegen die Emissionen, die aus dem Betrieb und der Unterhaltung der südlich des Plangebiets verlaufenden Eisenbahn ausgehen, sind, im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben, durch und auf Kosten der Bauherren geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
- Grundwasserschutz:**
 Für die bauzeitliche Grundwasserhaltung und das dauerhafte Einbinden der Tiefgaragen bzw. der Untergeschosse in das Grundwasser ist beim Landratsamt Esslingen – unter 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 aufreißsicher auszubilden, wobei Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Umlaufzeit der Bauwerke sicherstellen. Auf Grund der Gewässernähe wird empfohlen, sämtliche Untergeschosse als wasserdichte Wanne mit ausreichender Grundwasserumlaufzeit auszubilden.
 Es darf entlang von Kanälen und Leitungen keine Drainage eingebaut werden. An den Schächten sind Sperrriegel einzubauen, die verhindern, dass das Grundwasser entlang der Grabenverfüllung ableibt. Bei Leitungen ohne Schächte ist mindestens alle 50 m ein Sperrriegel einzubauen.
 Bei Planung von dezentralen Versickerungseinrichtungen ist zu prüfen, ob die Versickerung schadlos möglich ist. Eine Umgehung schützender Deckschichten mittels Mulden-Rigolen-Elementen oder Sickerschichten ist zu vermeiden.
 Um Bauverzögerungen zu vermeiden, ist das Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz frühzeitig an den Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
- Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (Bodendenkmale) gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.
- Artenschutz:**
 Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen. Als Maßnahme zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind Bauzielregelungen und Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Um baubedingte Individuenverluste oder erhebliche Störungen für einzelne Fledermaus- und gebäudebrütende Vogelarten zu vermeiden, wird empfohlen Rodungsarbeiten bzw. den Rückbau der Gebäude auf das Winterhalbjahr bzw. auf den Bereich außerhalb artspezifischer Brut- oder Quartierzeiten von Fledermäusen zu beschränken und die raumwirksame Lichtemission sowie das Risiko des Vogelschlags an den projizierten Gebäuden zu minimieren. Der Bau muss ggf. durch einen fachkundigen Artkenner ökologisch begleitet und betroffene Gebäudeteile oder Bäume unmittelbar vor dem Rückbau auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse untersucht werden. Bei Nachweis von belegten Quartieren wird eine umgehende Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Die Arbeiten können sich dadurch verzögern. Von einem Rückbau außerhalb des oben genannten Zeitraums wird abgeraten. Davon ausgenommen sind Entkernungsarbeiten und der Rückbau der Garagen. Die Bestandsgebäude sind außerhalb der Brutzeit bzw. der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen, also von Ende Oktober bis Anfang März einzurüsten. Das verwendete Gerüstnetz muss engmaschig sein, sodass keine Vögel oder Fledermäuse in das Gebäude einfliegen können.
 Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen wird in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung abschließend ermittelt. Erforderliche Ersatzquartiere sind im räumlichen Zusammenhang und vor Beginn der Bauarbeiten auszubringen.
- Die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck ist zu beachten.

Zeichenerklärung

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



Anlage 2 zur Sitzungsvorlage IWU/2022/035 (ö)

LANDKREIS ESSLINGEN
 STADT KIRCHHEIM UNTER TECK

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB

„Badwiesen I“

GEMARKUNG: KIRCHHEIM PLANBEREICH NR. 21.01/14

Gefertigt: **Abteilung Städtebau und Baurecht**
 Kirchheim unter Teck, den 22.03.2021
 12.08.2022

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss und Zustimmung Vorentwurf	am 21.04.2021
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs. 1 BauGB	am 10.06.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	von 18.06.2021 bis 20.07.2021
Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 1 BauGB	von 18.06.2021 bis 20.07.2021
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

Maßstab 1:500
 Grundlage: AK20
 Landratsamt für Geoinformation und Landesentwicklung
 83044 Kirchheim unter Teck (Stad) Nr. 26118-10
 Stand: 02.08.2022