



LANDKREIS ESSLINGEN - STADT KIRCHHEIM UNTER TECK - GEMARKUNG KIRCHHEIM

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB

### "Ziegelhütte" - 2. Änderung

#### Planbereich Nr. 07.05/2

Planersteller: Abteilung Städtebau und Baurecht - Kirchheim unter Teck

**M. 1:500**

Gezeichnet: 14.06.2021 / 28.03.2022

Planer:  
Schwenker

#### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss und Zustimmung Vorentwurf	am	21.07.2021	
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs.1 BauGB	am	11.09.2021	
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs.1 BauGB	von	20.09.2021	bis 21.10.2021
Beteiligung der Behörden § 4 Abs.1 BauGB	von	20.09.2021	bis 21.10.2021
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

# Textteil zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB "Ziegelhütte" - 2. Änderung

Gemarkung Kirchheim  
Planbereich 07.05/2

Es gelten:

BauGB	i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
LBO	i.d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 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. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
PlanzV	vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gilt in Verbindung mit den Objektplänen zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Ziegelhütte“ – 2. Änderung.

Bestandteile sind folgende Objektpläne:

- Plan – Untergeschoss mit Entwässerung (Bankwitz Planungsgesellschaft mbH), 27.10.2022
- Plan – Erdgeschoss (Bankwitz Planungsgesellschaft mbH), 27.10.2022
- Plan – 1. Obergeschoss (Bankwitz Planungsgesellschaft mbH), 27.10.2022
- Plan – 2. Obergeschoss (Bankwitz Planungsgesellschaft mbH), 27.10.2022
- Plan – Dachgeschoss (Bankwitz Planungsgesellschaft mbH), 27.10.2022
- Plan – Schnitt A-A (Bankwitz Planungsgesellschaft mbH), 27.10.2022
- Plan – Ansichten (Bankwitz Planungsgesellschaft mbH), 27.10.2022

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes wird Folgendes festgesetzt:

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

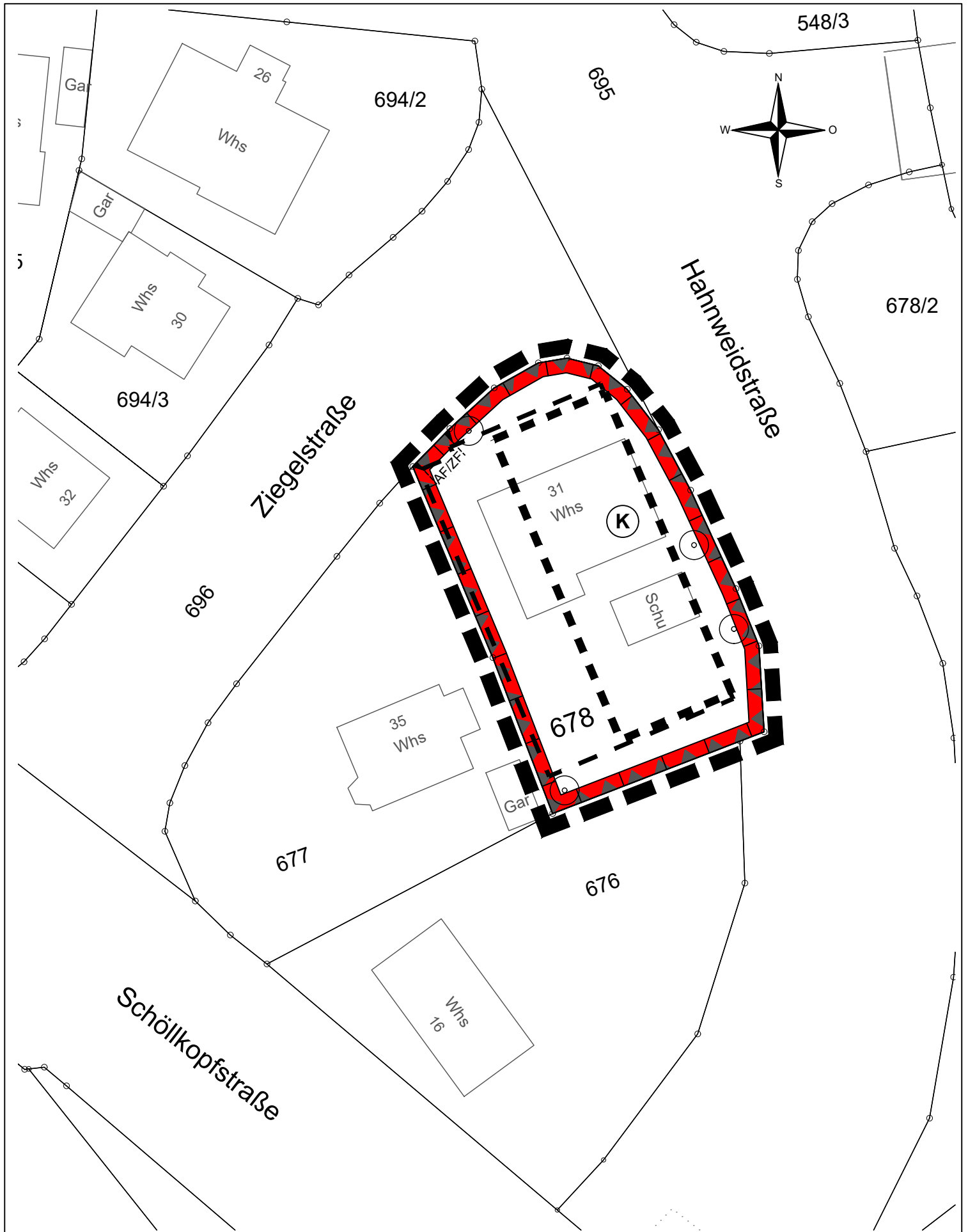
- |            |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.1</b> | Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB    | Aus- und Zufahrten sind nur an der gekennzeichneten Stelle zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>1.2</b> | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB | Bei einer Bebauung auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind - aufgrund ihrer Lage zu den umgebenden Straßen - besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen, die einen wirksamen Schutz im Sinne der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gewährleisten.<br><br>Zur Einhaltung der Richtpegelwerte in Aufenthaltsräumen sind geeignete bauliche Maßnahmen zu treffen. Dieser Forderung ist z.B. durch die Erhöhung des Schalldämmmaßes der Außenwand oder den Einbau von Schallschutzfenstern etc. Rechnung zu tragen. |

## II. Hinweise

- 2.1** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben.
- 2.2** Die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck ist zu beachten.
- 2.3** Im Hinblick auf die Ausführung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (insbesondere zu Stein- und Schottergärten) wird ausdrücklich auf die Regelungen und Verbotstatbestände des § 21a LNatSchG BW in Verbindung mit § 9 LBO hingewiesen.
- 2.4** Auf die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.  
  
Die in der Relevanzprüfung und faunistischen Untersuchung zum Artenschutz (StadtLandFluss und Stauss&Turni, 20.12.2021) genannten Vermeidungsmaßnahmen (Einhalten von Bauzeiten, Vogelfreundliche Verglasung) sind zu beachten.
- 2.5** Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 DSchG wird hingewiesen.

Das Plangebiet liegt im Bereich einer früh- und hochmittelalterlichen Siedlung und der frühneuzeitlichen städtischen und herrschaftlichen Ziegelhütte (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.

- 2.6** 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.
- Für die geplante Tiefgarage wird auf Grund der Gewässernähe empfohlen, sämtliche Untergeschosse als wasserdichte Wanne mit ausreichender Grundwasserumläufigkeit auszubilden und entsprechend die Auftriebskräfte zu berücksichtigen.
- Für die bauzeitliche Grundwasserhaltungen und das dauerhafte Einbinden von Gebäuden in das Grundwasser 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.
- 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 abfließt. Bei Leitungen ohne Schächte ist mindestens alle 50 m ein Sperrriegel einzubauen.
- Bei Planung und Festschreibung von dezentralen Versickerungseinrichtungen ist zu prüfen, ob die Versickerung schadlos möglich ist. Eine Umgehung schützender Deckschichten mittels Mulden-Rigolen-Elementen oder Sickerschächten ist zu vermeiden.



Maßstab 1:500

Grundlage: ALK  
 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung  
 Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de) Az.:2851.9-1/20"  
 Stand der Basisinformation: 03/2021

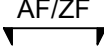
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
 "Ziegelhütte" - 2. Änderung

Gefertigt:  
 Abteilung Städtebau und Baurecht  
 SG Umlegung und Geoinformation -eg  
 Kirchheim unter Teck, den 14.06.2021 / 28.03.2022

## Zeichenerklärung

### Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB

 AF/ZF      Ausfahrts - und Zufahrtsbereich

### Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



besondere, bauliche Vorkehrungen  
zum Schutz vor schädlichen  
Umwelteinwirkungen

### Pflanzgebot

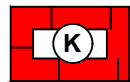
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



zu pflanzender Baum

### Regelungen für den Denkmalschutz

§ 9 Abs. 6 BauGB



Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG

## Sonstige Planzeichen



**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**  
§ 9 Abs. 7 BauGB



Lage der Gebäude



Lage der Tiefgarage