

KIRCHHEIM
UNTER TECK

modern · menschlich · mittendrin

LANDKREIS ESSLINGEN - STADT KIRCHHEIM UNTER TECK - GEMARKUNG KIRCHHEIM

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §13a BauGB

"Dettinger Au Schießwäsen" - 4. Änderung

Planbereich Nr. 17.03/4

Planersteller: Abteilung Städtebau und Baurecht - Kirchheim unter Teck

M. 1:500

Gezeichnet: 24.03.2021/ 09.02.2023

Kroner

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (und Zustimmung Vorentwurf)	am	21.04.2021	
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs.1 BauGB	am	07.05.2021	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs.1 BauGB	von	17.05.2021	bis 17.06.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden §4 Abs.1 BauGB	von	17.05.2021	bis 17.06.2021
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 „Dettinger Au – Schießwäsen“ – 4. Änderung

Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 17.03/4

Es gelten:

- BauGB i. d. Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- LBO i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 416),
zuletzt geändert durch Artikel 27 des Gesetzes vom 21.12.2021 (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 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- 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 „Dettinger Au – Schießwäsen“ – 4. Änderung,

Bestandteile sind folgende Planunterlagen:

- 01 Erdgeschoss mit Außenanlagen (lpundh architekten), 07.02.2023
- 02 Grundrisse 1. Obergeschoss mit Außenanlagen (lpundh architekten), 07.02.2023
- 03 Grundrisse 2. Obergeschoss mit Außenanlagen (lpundh architekten), 07.02.2023
- 04 Grundrisse 3. Obergeschoss mit Außenanlagen (lpundh architekten), 07.02.2023
- 05 Grundrisse 4. Obergeschoss mit Außenanlagen (lpundh architekten), 07.02.2023
- 05 Untergeschoss / Ansichten / Schnitt (lpundh architekten), 07.02.2023
- 06 Ansichten (lpundh architekten), 07.02.2023

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 Meldepflicht von Bodenfunden (Bodendenkmale) gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 1.4 Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und deren Inhalte sind zu berücksichtigen.
- 1.5 Im Hinblick auf die Ausführung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (insbesondere zu Stein- oder Schottergärten) wird ausdrücklich auf die Regelungen und Verbotstatbestände des § 21a LNatSchG BW in Verbindung mit § 9 LBO hingewiesen.
- 1.6 Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstücksgrenzen und –nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.
- 1.7 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit 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. 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Lokale Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Kartenwerk des LGRB entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster des LGRB verwiesen.

- 1.8** Auf Grund der Gewässernähe wird empfohlen, sämtliche Untergeschosse als wasserdichte Wanne mit ausreichender Grundwasserumläufigkeit auszubilden und falls im Hochwasserfall auf eine Flutung verzichtet wird, auch die Auftriebskräfte zu berücksichtigen.

Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Geplante Unterkellerungen, die bis in das Grundwasser reichen, sind wasserdicht und auftriebssicher auszubilden, wobei Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Umläufigkeit der Bauwerke sicherstellen.

Für 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 Wasserbehörde abzustimmen.

Bei Planung und Festschreibung von Versickerungseinrichtungen ist mit Hinblick auf die Altlastensituation zu prüfen, ob die Versickerung schadlos möglich ist. Eine Umgehung schützender Deckschichten mittels Mulden-Rigolen-Elementen oder Sickerschächten ist zu vermeiden.

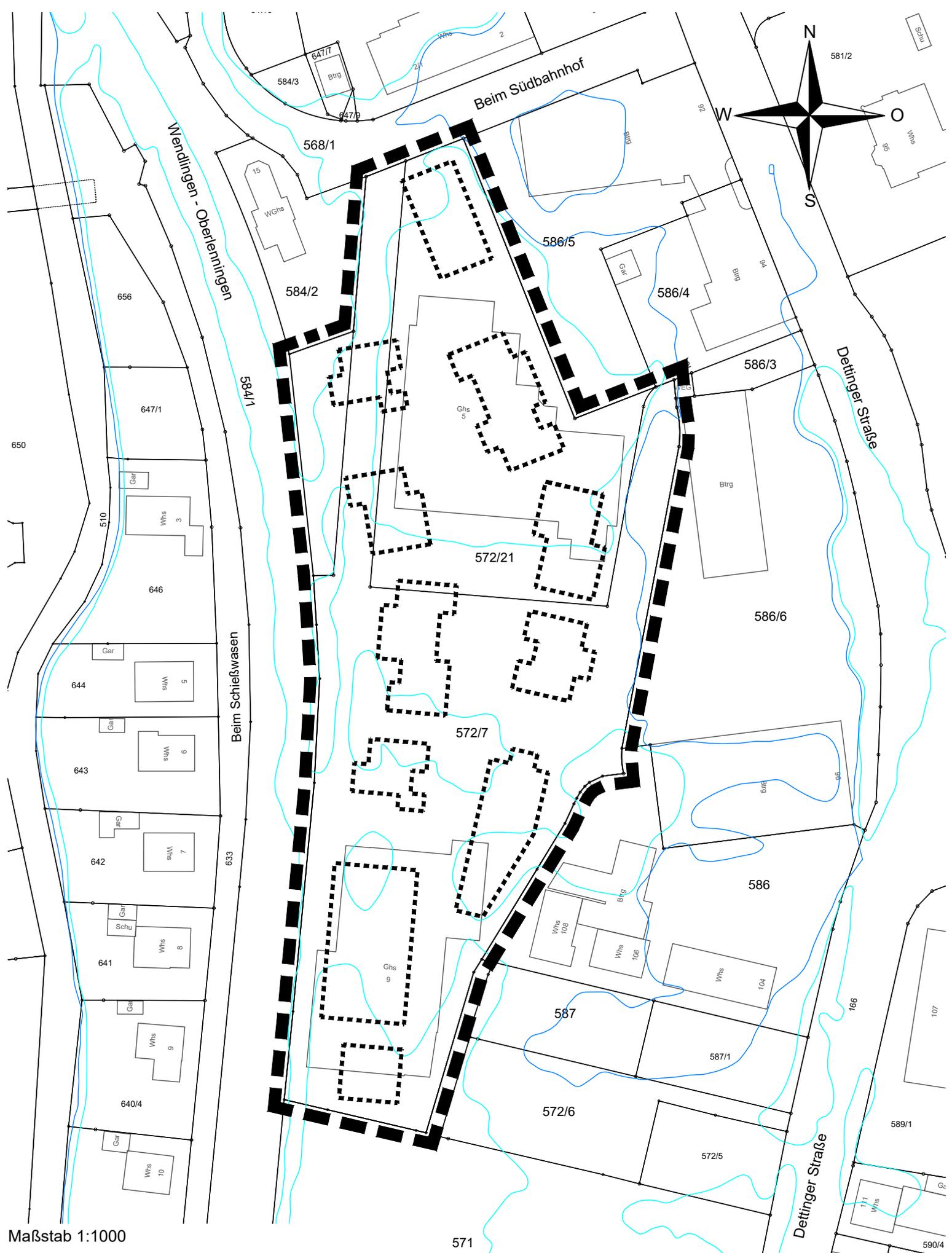
Es darf entlang von Kanälen und Leitungen keine Drainage eingebaut werden. An den Schächten sind Sperrriegel einzubauen, die verhindern, dass das Grundwasser entlang der Grabenfüllung abfließt. Bei Leitungen ohne Schächte sind mindestens alle 50 m ein Sperrriegel einzubauen.

Um Bauverzögerungen zu vermeiden, ist das Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz frühzeitig an den Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

- 1.9** Auf das Auftreten von Altlasten wird hingewiesen. Bei jeglicher Bauplanung ist zu beachten, dass Aushubarbeiten und Erdbewegungen im Bereich von Altlasten zu einer nachträglichen Mobilisierung von Schadstoffen und infolgedessen zu negativen Auswirkungen auf das oberflächennahe Grundwasser führen können.

Auf die gutachterliche Begleitung geplanter Tiefbaumaßnahmen wird hingewiesen.

Auf den Geotechnischen Bericht vom 26.03.2021 und auf die erweiterte Detailuntersuchung vom 25.03.2021 hinsichtlich Altlasten wird hingewiesen. Deren Inhalte sind zu berücksichtigen und umzusetzen.



Maßstab 1:1000

Grundlage: ALKIS
 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
 Baden Württemberg (www.lgl-bw.de) Az.: 2851.9-1/20
 Stand der Basisinformation: 03/2020

Gefertigt:
 SG Umlegung und Geoinformation/eg
 Kirchheim unter Teck, den 24.03.2021/ 09.02.2023

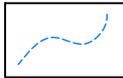
Zeichenerklärung

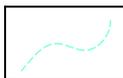
■ ■ ■ ■ Lage der Gebäude

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB

 Geltungsbereich

Nachrichtliche Übernahme

 HQ 100 - Hochwasserlinie
gemäß Hochwassergefahrenkarte

 HQ-Extrem - Hochwasserlinie
gemäß Hochwassergefahrenkarte