KIRCHHEIM UNTER TECK
modern · menschlich · mittendrin

LANDKREIS ESSLINGEN - STADT KIRCHHEIM UNTER TECK - GEMARKUNG KIRCHHEIM

Bebauungsplan gemäß §13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften

"Am Jauchernbach" - 2. Änderung - Gemeinbedarfsfläche Tannenbergstraße

Planbereich Nr. 15.01/2

Planersteller: Abteilung Städtebau und Baurecht - Kirchheim unter Teck	**M. 1:500**
Gezeichnet: 28.03.2022 /09.11.2022 / 13.02.2023	Kroner

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	am	04.05.2022		
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs.1 BauGB	am	20.05.2022		
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	von	30.05.2022	bis	08.07.2022
Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung	am	30.11.2022		
Erneute öffentliche Auslegung § 4a Abs.3 i. V. m. § 3 Abs.2 BauGB	von	19.12.2022	bis	13.01.2023
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“ – 2. Änderung – Gemeinbedarfsfläche Tannenbergstraße

Gemarkung Kirchheim unter Teck
Planbereich Nr. 15.01/2

Es gelten:

BauGB	i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 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 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S. 1)
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)

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

1.1	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB	Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für kulturelle und soziale Zwecke.
1.2	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16 - 18 BauNVO	Die Gebäudehöhe (GH) ist die maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen über der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH). Eine Unter- oder Überschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist um 0,30 m zulässig.
1.3	Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO	Garagen (auch Tiefgaragen), überdachte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den dafür festgesetzten Stellen zulässig. Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m auszuführen. Tiefgaragenaufgänge können auch in der nicht überbaubaren Fläche liegen.
1.4	Nebenanlagen § 14 BauNVO	In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen als Gebäude bis zu einer Größe von max. 20 m³ umbauten Raumes je zugeordneter Gebäudeeinheit zulässig. Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind Nebenanlagen unzulässig.
1.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	Auf der dafür festgesetzten Fläche sind folgende Renaturierungsmaßnahmen als Ausgleich für den Eingriff in den Gewässerrandstreifens zu einem Anteil von mindestens 83 m² der Fläche durchzuführen: - Abflachung des Bachbettes - Entfernung kleinerer Verbauungen - Pflege des Gewässerrandstreifens - Bepflanzung des abgeflachten Bachbettes

		Um die erforderliche Flächengröße hinsichtlich Renaturierungsmaßnahmen einhalten zu können, kann die festgesetzte Fläche ggf. überschritten werden. Eine Überschreitung ist lediglich innerhalb des Gewässerrandstreifens zulässig. Die Renaturierungsmaßnahmen am Gewässer sind (spätestens ein Jahr nach Verlegung des Radwegs) abzuschließen.
1.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1. Nr. 21 BauGB	lr = Leitungsrecht zugunsten der Stadt Kirchheim unter Teck
1.7	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte baulich und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen § 9 Abs.1 Nr.23b BauGB	Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (Solarfestsetzung): Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die für diesen Zweck nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zu mindestens 50 % mit flächenhaften Anlagen zur solaren Energiegewinnung auszustatten (Solarmindestfläche).
1.8	Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	Zur Einhaltung der Richtpegelwerte in Aufenthaltsräumen sind geeignete bauliche Maßnahmen zu treffen. Dieser Forderung ist z.B. durch eine entsprechende Anordnung der Aufenthaltsräume, die Erhöhung des Schalldämmmaßes der Außenwand, den Einbau von Schallschutzfenstern und / oder der Errichtung von Lärmschutzwänden (max. Breite 1,00 m und max. Höhe 3,50 m) etc. Rechnung zu tragen.
1.9	Pflanzgebot, Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB	<u>Pflanzgebot (Pfg)</u> Die flächenhafte und die punktuelle Festsetzung des Pflanzgebotes enthält die Verpflichtung zum Anpflanzen von einheimischen und standortgerechten Laubbäumen bzw. Sträuchern und deren dauernde Pflege und Unterhaltung. <u>Pflanzbindung (Pfb)</u> Die entlang der Tannenbergstraße schematisch eingetragenen Einzelbaumstandorte (Pfb) sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang neu zu pflanzen.

II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

2.1	Gestaltung der Dächer §74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	Die Dachflächen der überdachten Stellplätze und Garagen sowie Dachflächen von Hauptgebäuden und Nebenanlagen mit einer Grundfläche größer 7,5 m² sind – mit Ausnahme der als Dachterrassen genutzten Bereiche – zu begrünen. Die Dicke der Vegetationsschicht der Flachdächer der Hauptgebäude muss mindestens 0,1 m betragen. Bei der Aufstellung von Energiegewinnungsanlagen auf Flachdächern ist ein seitlicher Abstand von mindestens 0,8 m zwischen der aufsteigenden

		Außenwand und der Energiegewinnungsanlage einzuhalten. Deren Höhe ist auf ein Maß von maximal 0,8 m Oberkante Attika zu beschränken. Anlagen zur Energiegewinnung/ Solarenergienutzung sind aus blendfreien Materialien herzustellen.
2.2	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 Niederschlagwassers an den Kanal ist nichtgestattet. Für die Stellplatzflächen, die mit offenporigem Material ausgeführt werden, muss durch Aufkantung sichergestellt werden, dass kein Oberflächenwasser der Straßen- und Hofflächen zufließen kann.
2.3	Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO	Werbeanlagen sind nur an Stätten ihrer Leistung zulässig und auf die Erdgeschosszone sowie auf die Straße zugewandte Seite zu beschränken. Unzulässig sind: a) Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht b) Werbung mit Kastenkörpern c) Andere als horizontal angeordnete Schriftzüge Bei mehreren Werbeanlagen an einem Gebäude sind nicht mehr als zwei Schriftarten zulässig.
2.4	Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO	Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt und genutzt werden, als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind für die Gestaltung ihrer Oberflächen unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.
2.5	Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO	Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist nach Möglichkeit oberflächennah der Versickerung über eine mindestens 30 cm stark bewachsene Bodenzone zuzuführen und zu beseitigen. Falls die Versickerung aufgrund fehlender Versickerungsfähigkeit nicht möglich ist muss vor Einleitung des Niederschlagwassers ins Mischsystem eine Rückhaltung mit 30 l/m² Rückhaltevolumen geschaffen werden. Die Drosselwassermenge in den Kanal wird auf max. 10 l/s*ha begrenzt. Als weitere Möglichkeit der Regenwasserbehandlung wird die Nutzung des Niederschlagwassers, z.B. für die Gartenbewässerung, empfohlen. In diesem Fall ist das geforderte Retentionsvolumen (von mind. 30 l/m² versiegelter Fläche) zusätzlich um den Rauminhalt der für die Regenwassernutzung vorgesehenen Wassermenge zu vergrößern. Grundsätzlich ist Dachbegrünung (wo möglich) als Retentionsraumschaffung zu empfehlen.

Es ist zu prüfen, ob und unter welchen Bedingungen auch eine
Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen in den direkt angrenzenden Jauchertbach möglich ist.

2.6 Einfriedungen
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur als Hecken aus bodenständigen Sträuchern, auch mit beidseitig eingewachsenen Drahtzäunen oder als Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zäune sind so zu wählen, dass diese eine Bodenfreiheit von 0,10 m aufweisen. Sofern Sicherheitsaspekte entgegenstehen, wie es bei der Freiflächengestaltung von Kindertageseinrichtungen der Fall sein kann, sind bodentiefe Einfriedungen zulässig.

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

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 Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstückgrenzen und –nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.

3.6 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 LB0 hingewiesen.

3.7 Das Plangebiet liegt im Grabungsschutzgebiet „Versteinerungen Holzmaden“ (gem. § 22 DSchG).
Auf die entsprechenden Auflagen wird hingewiesen.

3.8 Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (Bodendenkmale) gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

3.9 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.

3.10 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 Numismalismergel-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.

3.11 Ergeben sich Hinweise auf nicht bekannte Belastungen des Baugrundes, ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Esslingen zu informieren.

3.12 Das Plangebiet liegt im Grabungsschutzgebiet „Versteinerungen Holzmaden“ (gem. § 22 DSchG). Auf die entsprechenden Auflagen wird hingewiesen.

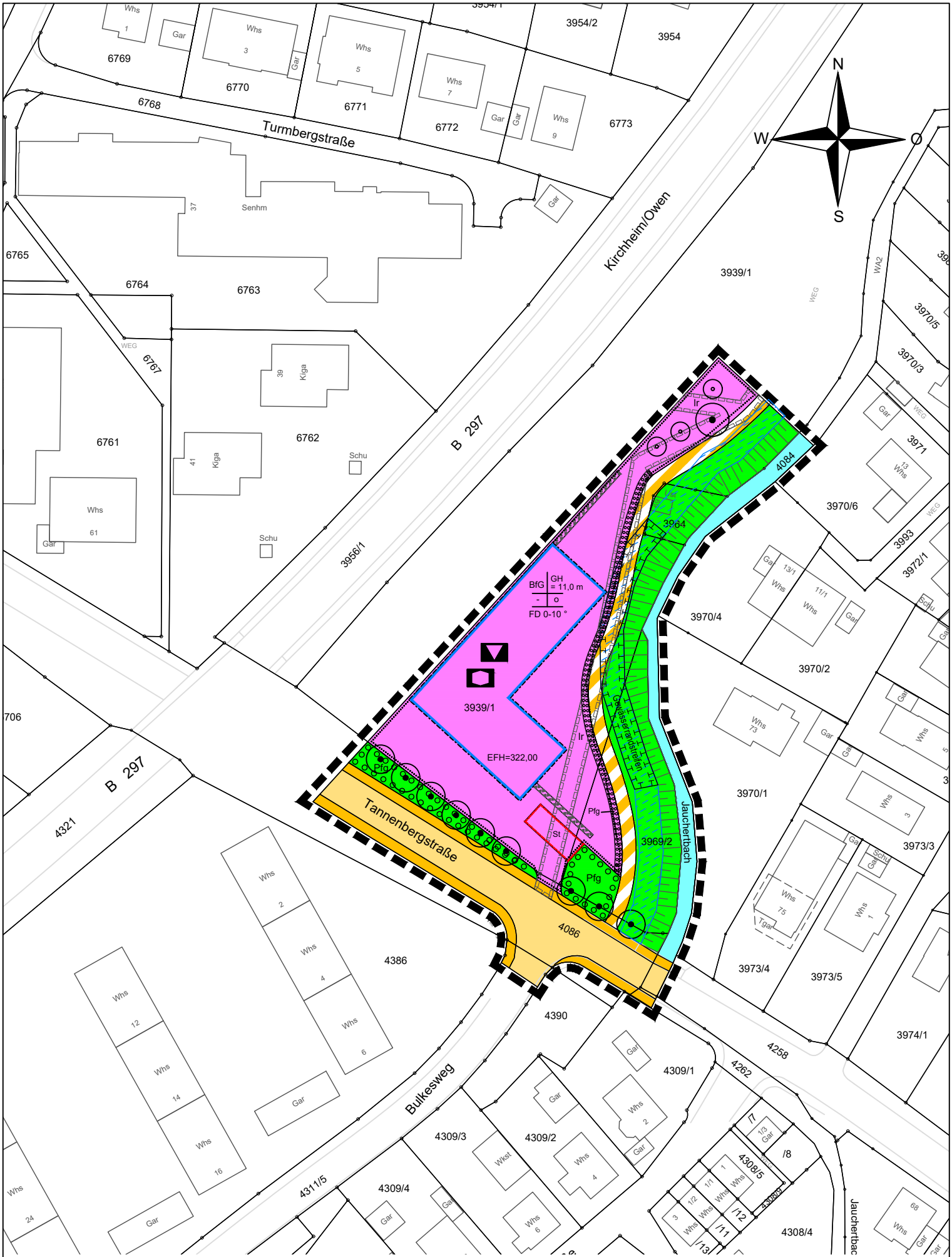
3.13 Im Hinblick auf die vorhandene Lärmbelastung durch die B 297 werden auf die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sowie auf die DIN 18009-1 „Schallschutz im Städtebau“ hingewiesen.

3.14 Die in der „Stellungnahmen hinsichtlich der Baumschutzsatzung sowie des Artenschutzes zum Bebauungsplan 15.01/1 – Parkplatz Tannenbergstraße“ vom 09.09.2021 der Stadt Kirchheim und die in der zusätzlichen Stellungnahme hinsichtlich der Baumschutzsatzung sowie des Artenschutzes zur KiTa Tannenbergstraße / Bebauungsplan „Am Jauchernbach“ vom 01.04.2022 der Stadt Kirchheim genannten betroffenen Bäume, vor allem die Kirsch- und Apfelbäume durch einen externen Fachgutachter auf artenschutzrechtliche Belange hin zu prüfen. Die Prüfung ist unmittelbar vor Rodungsarbeiten durchzuführen.

Die Ergebnisse der Überprüfung sind der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.

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

3.15 Die Rodung der Gehölze ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und gemäß §39 BNatSchG im Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.



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 28.03.2022/ 09.11.2022

Zeichenerklärung

Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Baufläche für den Gemeinbedarf

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

Baugrenze

o offene Bauweise

FD Flachdach

GH Gebäudehöhe

EFH Erdgeschossfußbodenhöhe

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

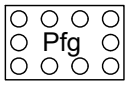
Gehweg

Fuß- und Radweg

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche

Pflanzgebot /Pflanzbindung
§ 9 Abs. 1 Nr.25a und 25b BauGB

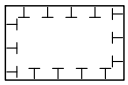


Pflanzgebot

zu erhaltender Baum

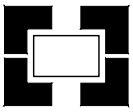
zu pflanzender Baum

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB


Umgrenzung zum Schutz und Pflege

Sonstige Planzeichen

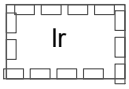
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
§ 9 Abs. 7 BauGB


Geltungsbereich Bebauungsplan

Flächen für Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

Stellplätze

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

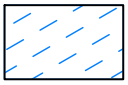


Leitungsrecht zugunsten der Stadt Kirchheim unter Teck

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB

Lärmschutzwand

Nachrichtliche Übernahme


Gewässerrandstreifen gemäß §29 Wassergesetz Baden Württemberg