

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/ 26.06.2023

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 Ausschuss zugestimmt	am	08.03.2023	
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	von	27.03.2023	bis 28.04.2023
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 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 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)
BauNVO	i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 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
- 06 Untergeschoss / Ansichten / Schnitt (lpundh architekten), 07.02.2023
- 06 Ansichten (lpundh architekten), 07.02.2023
- 07 Freiflächengestaltungsplan, 03.02.2023/ 22.06.2023

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 Abwassersatzung der Stadt Kirchheim unter Teck wird hingewiesen.
- 1.5 Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und deren Inhalte sind zu berücksichtigen.

An der westlichen Grenze des Bebauungsplangebietes ist während der Erschließungs- und Bauarbeiten ein Reptilienschutzzaun vorzusehen. Der Aufbau und die Kontrolle des Zauns sind durch eine Ökologische Baubegleitung zu überwachen. Der Zaun ist während der Vegetationszeit einmal im Monat zu kontrollieren und bei Bedarf umgehend auszubessern.

- 1.6 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 LBO hingewiesen.
- 1.7 Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstücksgrenzen und –nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.
- 1.8 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 Bodenkenwerten, 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.

- 1.9** Aufgrund 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.

- 1.10** 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.

- 1.11** Auf das Entwässerungskonzept vom 09.09.2022 mit Ergänzung vom 13.10.2022 / 07.12.2022 wird hingewiesen. Dessen Inhalte sind zu berücksichtigen und umzusetzen.

Für die Entwässerung des Bebauungsplangebietes beziehungsweise die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Antragsunterlagen mit dem Entwässerungskonzept sind dem Landratsamt Esslingen zur Genehmigung vorzulegen.

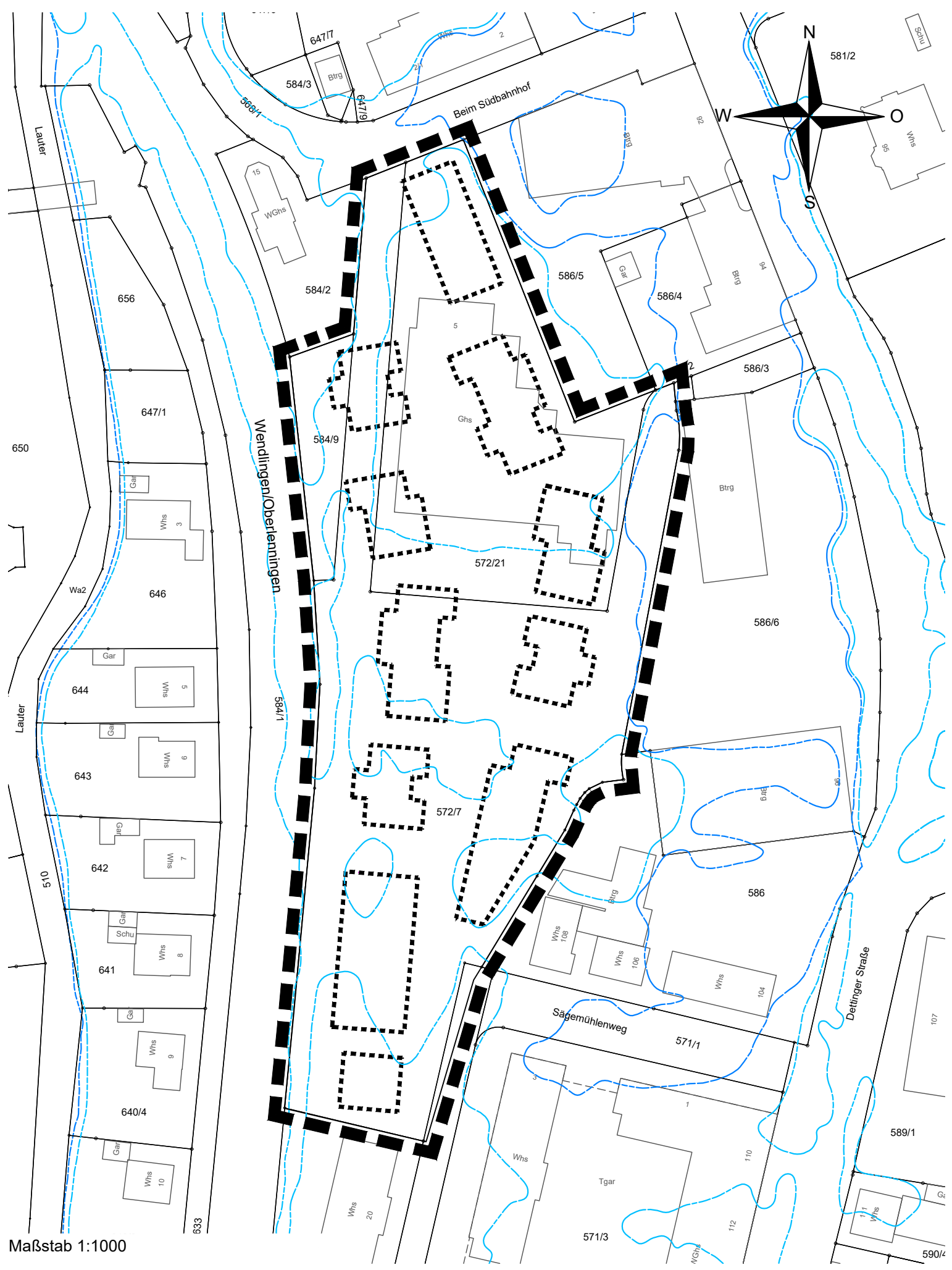
- 1.12** Auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPHVAnI) wird hingewiesen.

- 1.13** Bei Baumaßnahmen ist zu beachten, dass der Planungsbereich bei einem Extremhochwasser überflutet wird. Das Schadensrisiko ist hier gemäß § 78b Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz durch hochwasserangepasste Bauweise zu minimieren.

- 1.14** Auf die Geräuschimmissionsprognose vom 16.06.2023 wird hingewiesen. Deren Inhalte sind zu berücksichtigen und umzusetzen.

Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ sind zum Schutz vor schädlichen Verkehrsgeräuschen innerhalb des Plangebiets passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der maßgeblichen Außenlärmpegel nach den Bestimmungen der DIN 4109 dimensioniert werden. In den schutzwürdigen Räumen sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.’

- 1.15** 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 Niederschlagswassers 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 Niederschlagswassers, 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 Retentionsraum-schaffung zu empfehlen.



Maßstab 1:1000

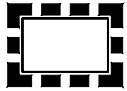
Grundlage: ALKIS
 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
 Baden Württemberg (www.lgl-bw.de) Az.: 2851.9-1/20
 Stand der Basisinformation:05.04.2022

Gefertigt:
 SG Umlegung und Geoinformation/eg
 Kirchheim unter Teck, den 24.03.2021/ 09.02.2023/ 26.06.2023

Zeichenerklärung

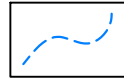
■ ■ ■ ■ Lage der Gebäude

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB



Geltungsbereich

Nachrichtliche Übernahme



HQ 100 - Hochwasserlinie
gemäß Hochwassergefahrenkarte



HQ-Extrem - Hochwasserlinie
gemäß Hochwassergefahrenkarte