



LANDKREIS ESSLINGEN - STADT KIRCHHEIM UNTER TECK - GEMARKUNG KIRCHHEIM

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §13a BauGB

"Hungerbrünnele" - 2. Änderung

Planbereich Nr. 27.02/2

Planersteller: Abteilung Städtebau und Baurecht - Kirchheim unter Teck

M. 1:500

Gezeichnet: 09.08.2021; 28.11.2022; 09.08.2023

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am	17.11.2021		
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs.1 BauGB	am	26.11.2021		
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs.1 BauGB	von	06.12.2021	bis	21.01.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden §4 Abs.1 BauGB	von	06.12.2021	bis	21.01.2022
Dem Entwurf hat der Ausschuss zugestimmt	am	08.03.2023		
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	von	27.03.2023	bis	05.05.2023
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 „Hungerbrünnele“ – 2. Änderung

Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 27.02/2

Es gelten:

BauGB	i. d. Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 184)
LBO	i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. 2023 S. 170)
BauNVO	i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176)
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.

Bestandteile sind:

- Lageplan vom 15.11.2022 (AS A. Pinto & E. Flassak – Freie Architekten und Stadtplaner PartGmbH)
- Grundriss Erdgeschoss vom 15.11.2022 (AS A. Pinto & E. Flassak – Freie Architekten und Stadtplaner PartGmbH)
- Grundriss Obergeschoss vom 15.11.2022 (AS A. Pinto & E. Flassak – Freie Architekten und Stadtplaner PartGmbH)
- Grundriss Dachgeschoss vom 15.11.2022 (AS A. Pinto & E. Flassak – Freie Architekten und Stadtplaner PartGmbH)
- Grundriss Untergeschoss vom 15.11.2022 (AS A. Pinto & E. Flassak – Freie Architekten und Stadtplaner PartGmbH)
- Schnitte vom 15.11.2022 (AS A. Pinto & E. Flassak – Freie Architekten und Stadtplaner PartGmbH)
- Ansicht Nordost vom 15.11.2022 (AS A. Pinto & E. Flassak – Freie Architekten und Stadtplaner PartGmbH)
- Ansicht Südwest vom 15.11.2022 (AS A. Pinto & E. Flassak – Freie Architekten und Stadtplaner PartGmbH)
- Ansicht Nordwest/Südost vom 15.11.2022 (AS A. Pinto & E. Flassak – Freie Architekten und Stadtplaner PartGmbH)
- Freiflächenplan / Pflanzplan vom 11.07.2023 (AS A. Pinto & E. Flassak – Freie Architekten und Stadtplaner PartGmbH)

I. Hinweise

- 1.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben.
- 1.2 Die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck ist zu beachten.
- 1.3 Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.
Auf die Maßnahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird verwiesen.
Es sind weiterhin sechs Nistkästen für Blau- und Kohlmeisen anzubringen.
- 1.4 Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstücksgrenzen und –nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.
- 1.5 Das Plangebiet liegt im Grabungsschutzgebiet „Versteinerungen Holzmaden“ (gem. 22 DSchG).
- 1.6 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten Verbreitungsbereich von Auenlehm und Hochterrassenschotter mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Diese überlagern das anstehende Festgestein der Numismalmergel-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 Ingenieurbüro empfohlen.

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 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 hierfür 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 Grabenverfüllungen abfließt. Bei Leitungen ohne Schächte ist mindestens alle 50 m ein Sperrriegel einzubauen.

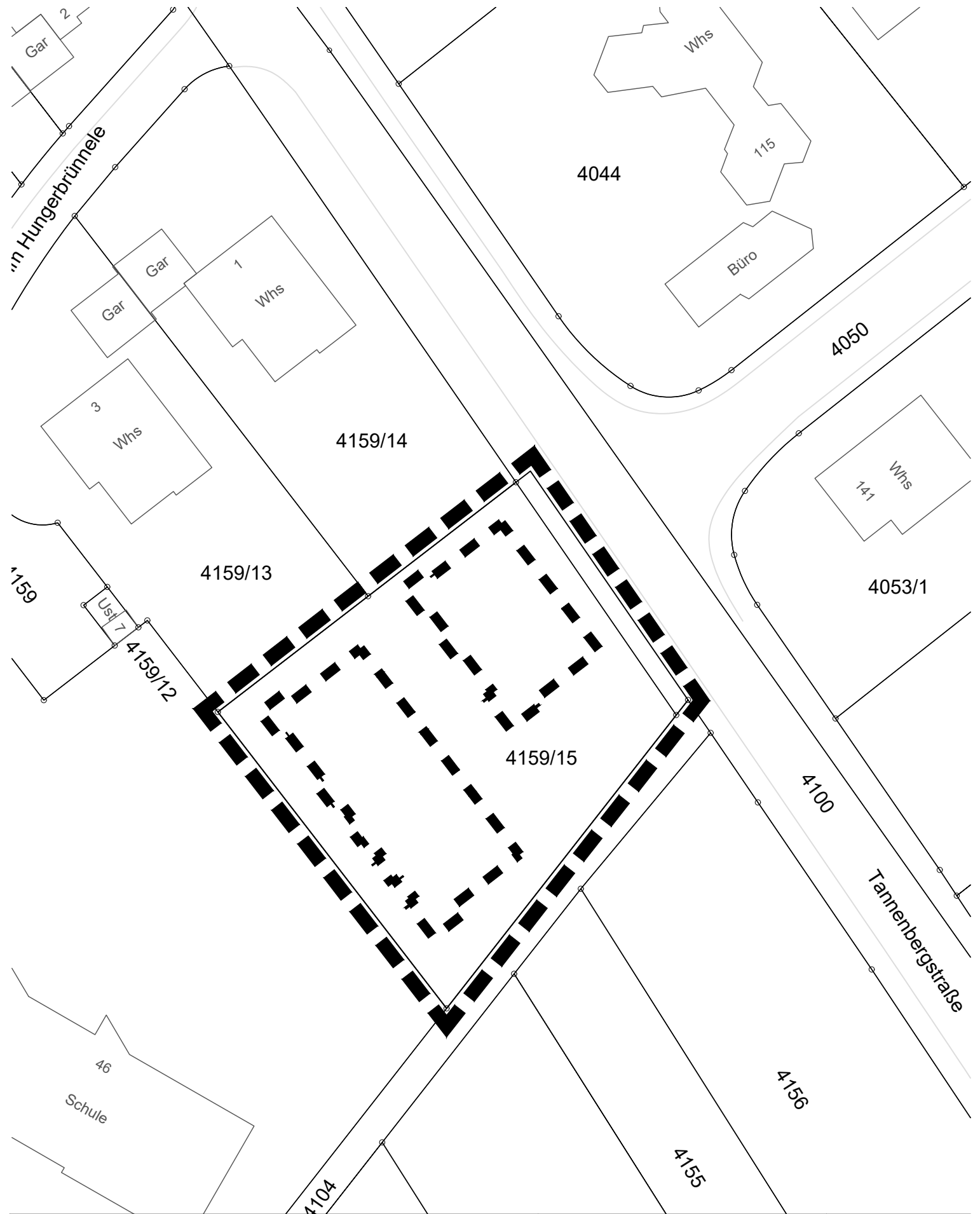
Bei Planung und Festschreibung von dezentralen Versickerungseinrichtungen ist zu prüfen, ob die Versickerung schadlos möglich ist. Eine Umgehung schützender Deckschichten mittels Mulden-Rigolen-Elementen oder Sickerschächten ist zu vermeiden.

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

Auf das hydrogeologische Gutachten der Ingenieurgesellschaft Wehinger Egner wird verwiesen.

Der Nachweis der Entwässerung hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen und die Vorgaben zur Rückhaltung (mindestens 30 l je m² versiegelter Fläche) und eine gedrosselte Einleitung (Drosselabfluss 10 l/s*ha Einzugsgebietsfläche) sind anzuwenden.

- 1.7 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.
- 1.8 Auf die Ausführungen im schalltechnischen Gutachten der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle wird verwiesen.



Hungerbrünnele - 2. Änderung

Gefertigt 09.08.2023

Maßstab: ohne



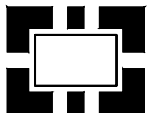
KIRCHHEIM
UNTER TECK
modern · menschlich · mittendrin



SG Umlegung und Geoinformation / -gr

Geobasisdaten: © Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung (www.lgl-bw.de) Az.: 2851_9-1/20
Stand ALKIS: 05.04.2022

Zeichenerklärung



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB



Lage der Gebäude