

KIRCHHEIM
UNTER TECK

modern · menschlich · mittendrin

LANDKREIS ESSLINGEN - STADT KIRCHHEIM UNTER TECK - GEMARKUNG KIRCHHEIM

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §13a BauGB

"Bruckmühle" - 2. Änderung

Planbereich Nr. 2.04/8

Planersteller: Abteilung Städtebau und Baurecht - Kirchheim unter Teck

M. 1:500

Gezeichnet: 12.09.2023

Kümmerle

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am	
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs.1 BauGB	am	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs.1 BauGB	von	bis
Frühzeitige Beteiligung der Behörden §4 Abs.1 BauGB	von	bis
Dem Entwurf hat der Ausschuss zugestimmt	am	
Veröffentlichung im Internet § 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 „Bruckmühle“ – 2. Änderung

Gemarkung Kirchheim
Planbereich Nr. 02.04/8

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:

- Lageplanskizze vom 31.08.2023 (Thomas Wachsmann – Freier Architekt)
- Lageplan vom 05.02.2022 (Joachim Sigmund - Vermesser)
- Untergeschoss vom 13.01.2023 / 31.08.2023 (Thomas Wachsmann – Freier Architekt)
- Erdgeschoss vom 20.01.2023 / 31.08.2023 (Thomas Wachsmann – Freier Architekt)
- Obergeschoss vom 13.01.2023 / 31.08.2023 (Thomas Wachsmann – Freier Architekt)
- Dachgeschoss vom 13.01.2023 / 31.08.2023 (Thomas Wachsmann – Freier Architekt)
- Schnitt A-A vom 13.01.2023 / 31.08.2023 (Thomas Wachsmann – Freier Architekt)
- Schnitt B-B vom 04.08.2023 / 31.08.2023 (Thomas Wachsmann – Freier Architekt)
- Ansicht Nord/Nord-Patio vom 13.01.2023 / 31.08.2023 (Thomas Wachsmann – Freier Architekt)
- Ansicht Ost und West vom 13.01.2023 / 31.08.2023 (Thomas Wachsmann – Freier Architekt)

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.

Durch die ermöglichten An- und Neubaumaßnahmen kann eine Betroffenheit von gebäudebewohnenden Fledermaus- und Vogelarten nicht ausgeschlossen werden. Wird im Zuge einer Erweiterung des Gebäudes oder Abrisses und Neubaus eine Entfernung von Gehölzen notwendig können zudem Ruhe- und Fortpflanzungsstätten gehölzbrütender Vogelarten sowie baumhöhlenbewohnender Fledermausarten betroffen sein.

Sobald konkrete Bauabsichten vorliegen sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen. In der Regel kann eine mögliche Betroffenheit von Fledermausquartieren oder Gebäude- bzw. Baumhöhlenbrütern im Rahmen von einer Begehung abgeklärt werden. Ggf. können dann als Vermeidungsmaßnahme Bauzeitenbeschränkungen festgelegt werden. Zur Kompensation eines möglicherweise eintretenden Verlustes von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten kann das Anbringen von Ersatzquartieren bzw. Nisthilfen erforderlich werden.

In jedem Fall wird zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange bei Neubauten, Abrissen oder baulichen Veränderungen eine Kontaktaufnahme mit der unteren Naturschutzbehörde empfohlen.

- 1.4 Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstücksgrenzen und –nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.
- 1.5 Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (Bodendenkmale) gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 1.6 Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Mit lokalen Auffüllungen vorhandener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

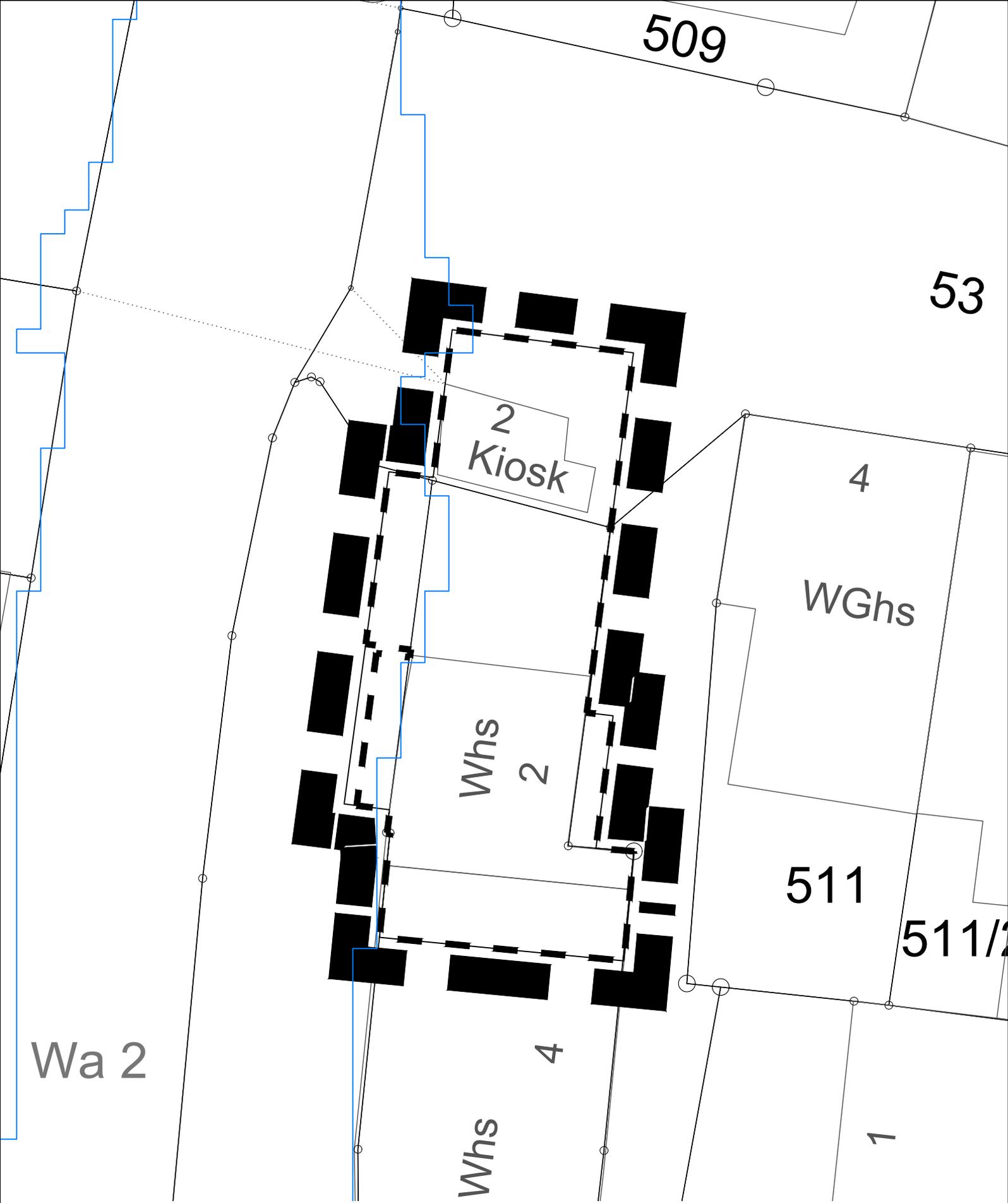
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- 1.7 Es ist nicht auszuschließen, dass auf Grund der Gewässernähe bei Hochwasser der Grundwasserspiegel soweit ansteigt, dass Keller eingestaut werden. Eine künftige Nutzung muss dieses Risiko berücksichtigen. Sofern neue Keller errichtet werden, wird empfohlen, diese wasserdicht und auftriebssicher zu errichten.

Zur Vermeidung einer erhöhten Durchlässigkeit des Untergrunds ist bei der Erstellung der Hochwasserschutzmauer und bei der Umgestaltung der Lauter darauf zu achten, dass keine erhöhten Wasserwegsamkeiten geschaffen werden. Zwischen Lauter und Gebäude sollte möglichst wenig durchlässiges Bodenmaterial eingebaut werden.

Sollte während der Errichtung des Vorhabens in das Grundwasser eingegriffen werden, ist das Amt für Wasserwirtschaft unverzüglich zu informieren. Für Baumaßnahmen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Zulassung erforderlich. Die Grundwasserverhältnisse sind frühzeitig vor Baubeginn zu erkunden.

- 1.8 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.



2.04/8 - Bruckmühle 2. Änderung

Gefertigt 12.09.2023

SG Umlegung und Geoinformation -gr



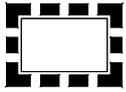
KIRCHHEIM
UNTER TECK

modern · menschlich · mittendrin

Geobasisdaten: © Landesamt für Geoinformation
und Landesentwicklung (www.lgl-bw.de) Az.: 2851_9-1/20
Stand ALKIS: 04.04.2023



Zeichenerklärung



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB



Lage der Gebäude



HQ100