

**KIRCHHEIM**  
 UNTER TECK  
 modern · menschlich · mittendrin

LANDKREIS ESSLINGEN - STADT KIRCHHEIM UNTER TECK - GEMARKUNG KIRCHHEIM

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §13a BauGB

### "Badwiesen I"

#### Planbereich Nr. 21.01/14

Planersteller: Abteilung Städtebau und Baurecht - Kirchheim unter Teck

**M. 1:500**

Gezeichnet: 22.03.2021/12.08.2023/ 21.10.2023

**Kroner**

#### VERFAHRENSVERMERKE

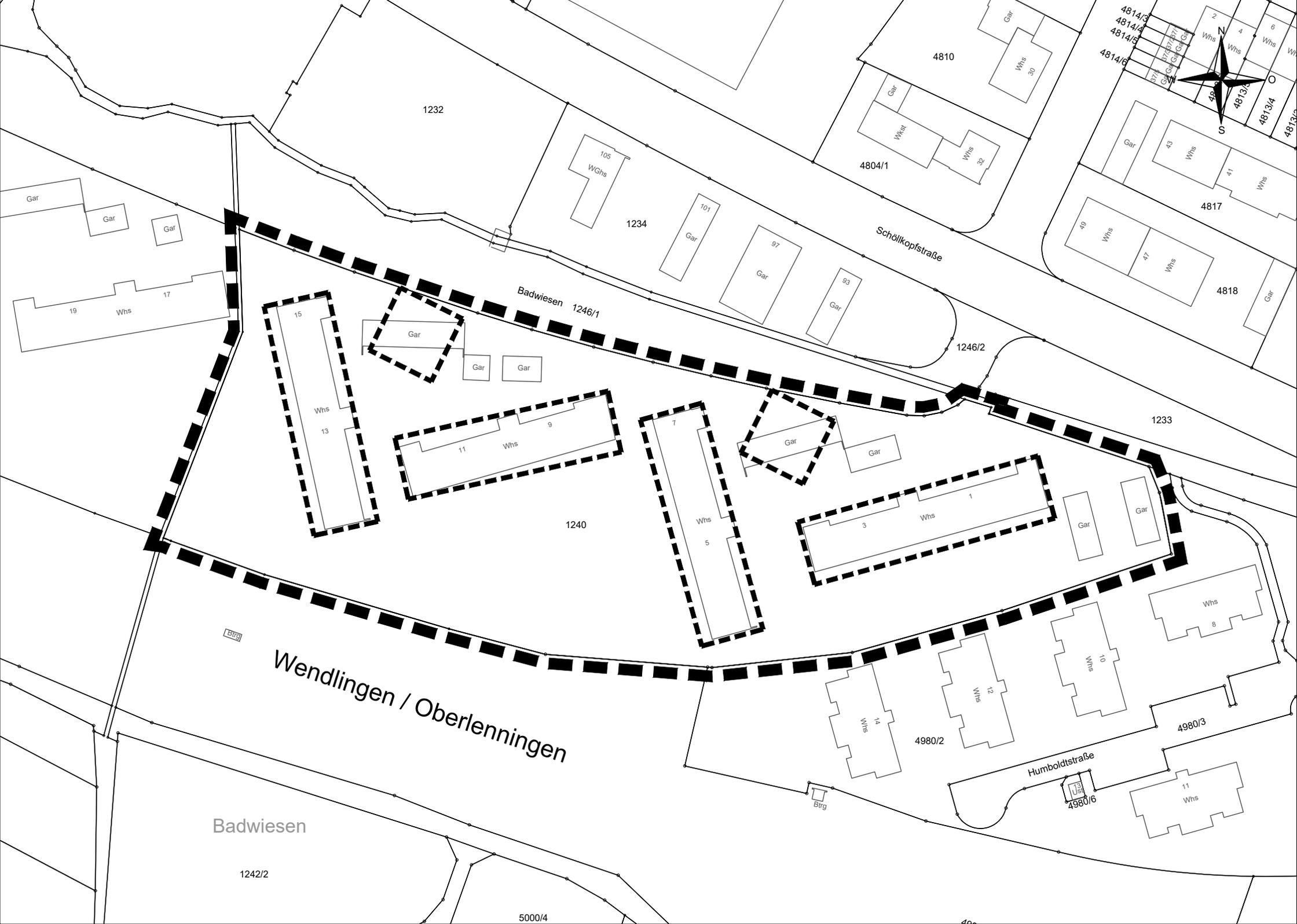
Aufstellungsbeschluss	am	21.04.2021		
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs.1 BauGB	am	10.06.2021		
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs.1 BauGB	von	18.06.2021	bis	20.07.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden §4 Abs.1 BauGB	von	18.06.2021	bis	20.07.2021
Dem Entwurf hat der Gemeinderat zugestimmt	am	21.09.2022		
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	von	18.11.2022	bis	20.12.2022
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 "Badwiesen I"

Gemarkung Kirchheim  
Planbereich Nr. 21.01/14

Es gelten:

BauGB	i. d. Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.07.2023 I Nr. 221
LBO	i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. 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 Nr. 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 zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Badwiesen I“

Bestandteile sind folgende Planunterlagen:

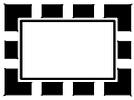
- Grundrisspläne BA1 + BA2 UG, EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG, Aufstockung, Dachaufsicht, jeweils vom 27.10.2022
- Schnitte, Ansichten BA1 + BA2, jeweils vom 27.10.2022
- Lageplan BA1 + BA2 mit Darstellung Freianlagen, vom 27.10.2022

## 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** Artenschutz:  
Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen. Als Maßnahme zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind Bauzeitenregelungen und Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Um baubedingte Individuenverluste oder erhebliche Störungen für einzelne Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten zu vermeiden, wird empfohlen Rodungsarbeiten bzw. den Rückbau der Gebäude auf das Winterhalbjahr zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar bzw. auf den Bereich außerhalb artspezifischer Brut- oder Quartierzeiten von Fledermäusen zu beschränken und die raumwirksame Lichtemission sowie das Risiko des Vogelschlags an den projizierten Gebäuden zu minimieren. Der Bau muss ggf. durch einen fachkundigen Artkenner ökologisch begleitet und betroffene Gebäudeteile oder Bäume unmittelbar vor dem Rückbau auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse untersucht werden. Bei Nachweis von belegten Quartieren wird eine umgehende Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Die Arbeiten können sich dadurch verzögern. Von einem Rückbau außerhalb des oben genannten Zeitraums wird abgeraten. Davon ausgenommen sind Entkernungsarbeiten und der Rückbau der Garagen. Die Bestandsgebäude sind außerhalb der Brutzeit bzw. der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen, also von Ende Oktober bis Anfang März einzurüsten. Das verwendete Gerüstnetz muss engmaschig sein, sodass keine Vögel oder Fledermäuse in das Gebäude einfliegen können.  
  
Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen wird in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung abschließend ermittelt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und deren Inhalte sind zu berücksichtigen. Erforderliche Ersatzquartiere sind im räumlichen Zusammenhang und vor Beginn der Bauarbeiten auszubringen.
- 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.

# Zeichenerklärung

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches  
§ 9 Abs. 7 BauGB



Lage der Gebäude

### 1.7 Geotechnik:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von holozänen Abschwemmmassen. Im tieferen Untergrund können die Gesteine der Arietenkalk-Formation anstehen. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Mit Ölschiefergesteinen im Bereich der Arietenkalk-Formation ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

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

### 1.8

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der südlich des Plangebiets verlaufenden Bahnlinie, ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebs zu beachten sind.

Dies gilt z. B. für Voranfragen, Fachanhörungen, Angrenzerverfahren und auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn von Maßnahmen eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Unterhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die Emissionen, die aus dem Betrieb und der Unterhaltung der südlich des Plangebiets verlaufenden Eisenbahn ausgehen, sind, im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben, durch und auf Kosten der Bauherren geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

### 1.9

Grundwasserschutz:

Für die bauzeitliche Grundwasserhaltung und das dauerhafte Einbinden der Tiefgaragen bzw. der Untergeschosse 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 unteren Wasserbehörde abzustimmen.

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. Auf Grund der Gewässernähe wird empfohlen, sämtliche Untergeschosse als wasserdichte Wanne mit ausreichender Grundwasserumläufigkeit auszubilden.

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

Bei Planung 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 Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.