



LANDKREIS ESSLINGEN - STADT KIRCHHEIM UNTER TECK - GEMARKUNG KIRCHHEIM

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

"Schafhof IVc"

Planbereich Nr. 25.04

Planersteller: Abteilung Städtebau und Baurecht - Kirchheim unter Teck

M. 1:500

Gezeichnet: 28.07.2022 / 09.11.2023 / 24.01.24

Schwenker

VERFAHRENSVERMERKE

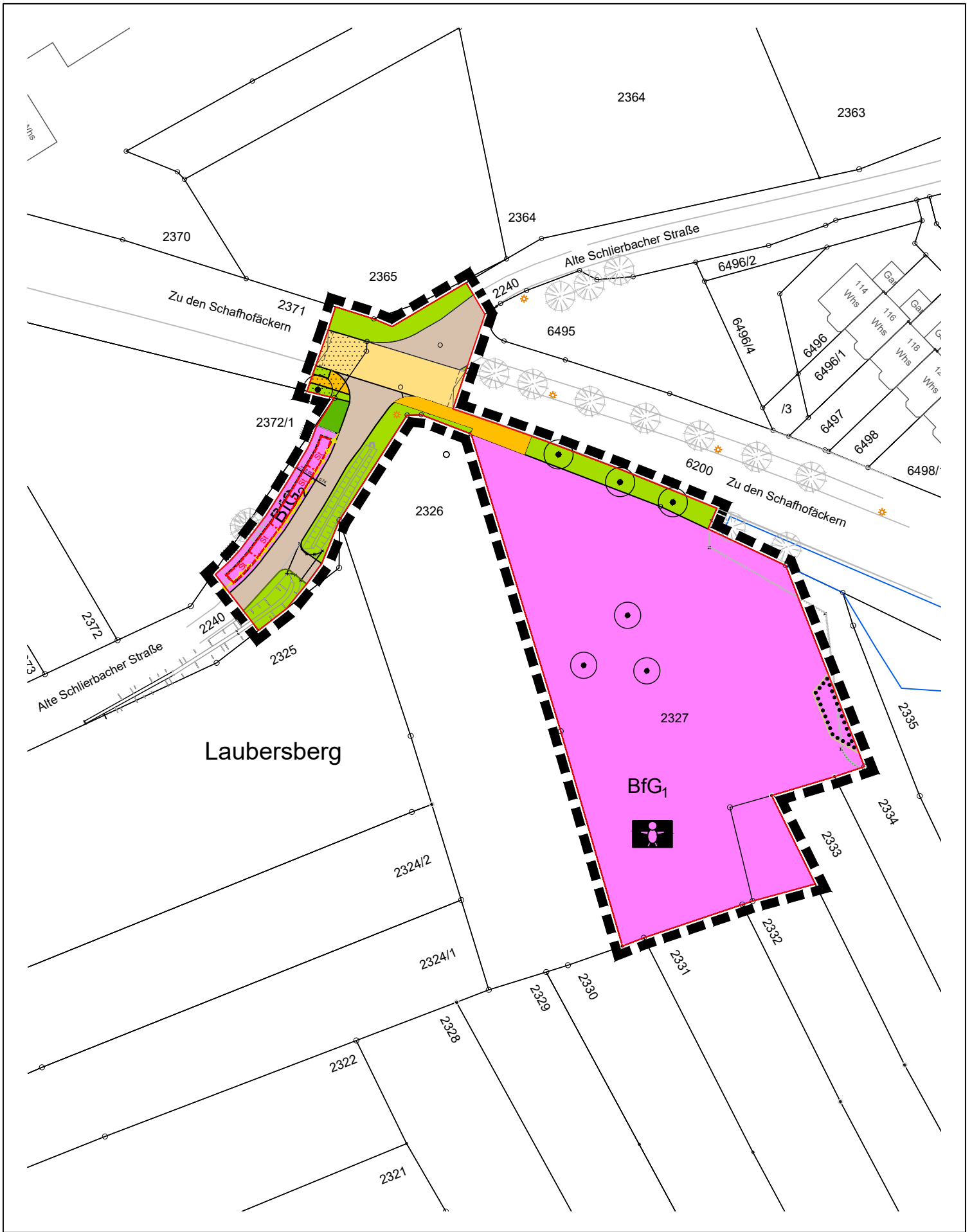
Aufstellungsbeschluss	am	28.09.2022		
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs.1 BauGB	am	08.10.2022		
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs.1 BauGB	von	17.10.2022	bis	25.11.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden §4 Abs.1 BauGB	von	17.10.2022	bis	25.11.2022
Dem Entwurf hat der Gemeinderat zugestimmt	am	29.11.2023		
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	von	11.12.2023	bis	19.01.2024
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



Schafhof IVc

Gefertigt: 28.07.2022 / 09.11.2023 / 24.01.2024

Maßstab -

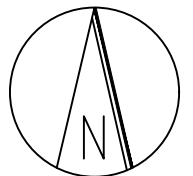
SG Umlegung und Geoinformation -th

Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de / Az.: 2581.91/20/ Graphischer Datenauszug vom 04.04.2023



KIRCHHEIM
UNTER TECK

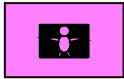
modern · menschlich · mittendrin



Zeichenerklärung

Fläche für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB



Fläche für den Gemeinbedarf mit
Zweckbestimmung Kindergarten

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Stellplätze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsrün



Geh- und Radweg



Wirtschaftsweg / Geh- und Radweg

Fläche für die Landwirtschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB



Fläche für Landwirtschaft

Versorgungsleitung

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB



Unterirdische Versorgungsleitung: Netze BW Strom

Pflanzbindung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



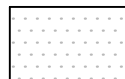
zu erhaltender Baum



Erhalt von Sträuchern

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts

§ 9 Abs. 6 BauGB



Vogelschutzgebiet

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB

Textteil zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Schafhof IVc"

Planbereich Nr. 25.04
Gemarkung Kirchheim

Es gelten:

BauGB	i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
LBO	i.d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
PlanzV	vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

1.1	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1-21 BauNVO	<u>Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen</u> Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf BfG 1 sind bis zu fünf Jurten mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 150 qm zulässig. <u>Anzahl der Vollgeschosse</u> Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf maximal ein Vollgeschoss beschränkt.
1.2	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO	Innerhalb der Baufläche für den Gemeinbedarf wird eine offene Bauweise festgesetzt.
1.3	Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO	Innerhalb der Baufläche für den Gemeinbedarf BfG 1 sind bauliche Anlagen nur außerhalb der mit Pflanzbindungen versehenen Baum- und Gehölzstandorte zulässig. Die baulichen Anlagen dürfen die Baum- und Gehölzstandorte nicht beeinträchtigen.
1.4	Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB § 12, 21a BauNVO	Offene Stellplätze sind nur an den dafür festgesetzten Stellen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind unzulässig.
1.5	Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	Innerhalb der Baufläche für den Gemeinbedarf sind 3 heimische Laubbäume und 4 Obsthochstämme heimischer Sorten zu pflanzen.
1.6	Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	Bei Abgang eines Baumes oder Gehölzes ist ein gleichartiger und gleichwertiger Baum nachzupflanzen.

II. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO

2.1	Offene Stellplätze § 74 Abs.1 LBO	Offene Stellplätze sind in dauerhaft wasserdurchlässigem Material (z.B. Rasenpflaster, Rasengitterstein oder Schotterrasen) herzustellen. Durch Aufkantung oder entsprechendes Gefälle ist sicherzustellen, dass den wasserdurchlässigen offenen Stellplätzen kein Niederschlagswasser von befestigten Fahrflächen zufließen kann.
------------	--------------------------------------	---

2.2 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser
§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Niederschlagswasser von nicht bzw. nur gering belasteten Flächen, wie z.B. Dachflächen, Wegeflächen oder Pkw-Stellplätzen, ist, soweit möglich, oberflächennah über eine mindestens 0,3 m stark bewachsene Bodenzone zu versickern. Die Versickerung kann flächig oder über Mulden erfolgen.

Falls eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, kann als Ausnahme eine gedrosselte Einleitung mit maximal 10 l/s x ha in den Mischwasserkanal zugelassen werden. Vor Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal muss eine Anlage zum Zurückhalten des Niederschlagswassers (zum Beispiel Retentionszisterne) mit einem Volumen von mindestens 30 l/m² versiegelter Fläche geschaffen werden. Die Nutzung des Niederschlagswassers z.B. für die Gartenbewässerung wird empfohlen. In diesem Fall ist das geforderte Retentionsvolumen von mindestens 30 l/m² versiegelter Fläche um den Rauminhalt der für die Regenwassernutzung vorgesehene Wassermenge zu vergrößern.

III. Hinweise

- 3.1** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben.
- 3.2** Die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck ist zu beachten.
- 3.3** Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff. BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.

Die in der Stellungnahme zum Naturkindergarten im Hinblick auf den Artenschutz und Baumschutz (Sachgebiet Grünflächen, 10.08.2022) genannte Vermeidungsmaßnahme (Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit) ist zu beachten.

Die im Artenschutzfachlichen Bericht Xylobionte Käfer, Manuela Burkart, 24.02.2023, genannten Minderungsmaßnahmen sind zu beachten: Für die Sicherung der mulmgefüllten Stammhöhlen zweier Bäume (Lage der Bäume siehe Gutachten) sind diese vor einer unvermeidbaren Fällung so zu entnehmen, dass der Mulmkörper erhalten bleibt.

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen.

Die im Kurzbericht zur Ökologischen Untersuchung auf Reptilien – Zauneidechse, Planungsgruppe Ökologie und Information, 02.11.2023 / 24.01.2024, genannten Maßnahmen sind zu beachten: Begrenzung der Baustelleneinrichtung auf ein möglichst kleines Areal, bei Baumaßnahmen ist das Baugebiet in westlicher und südwestlicher Richtung mittels Folienzaun abzuschirmen.

Die in den obigen Gutachten genannte, auf den Grundstück Fl. Nr. 2324/1, Gemarkung Kirchheim, vorgesehene CEF-Maßnahme (Anlage von drei Totholzhaufen unter Verwendung von Obstbaumschnitt als zusätzliche Lebensräume für Zauneidechsen im näheren Umfeld des Plangebiets. Es bietet sich die Kombination mit einer Maßnahme für totholzbewohnende Käfer an.) ist rechtzeitig umzusetzen.

- 3.4** Die im Umweltbericht (Bebauungsplan Schafhof IVc in Kirchheim unter Teck: Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Planungsgruppe Ökologie und Information, 03.11.2023 / 24.01.2024) genannten Minimierungsmaßnahmen (Umpflanzung von zwei Straßenbäumen, nicht vermeidbare Gehölzrodungen dürfen nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen, insektenfreundliche Beleuchtung, Oberbodenlagerung und -wiedereinbau, Belagsflächen nach Möglichkeit wasserdurchlässig gestalten, Jurten auf Punktfundamenten, Begrenzung der Baustelleneinrichtung auf ein möglichst kleines Areal) sind zu beachten.
- 3.5** Die Aufteilung der Verkehrsflächen mit den dort vorgesehenen Einzelbaumstandorten ist Richtlinie. Den genauen Ausbau regelt der Ausbauplan.
- 3.6** Im Hinblick auf die Ausführung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (insbesondere zu Stein- und Schottergärten) wird ausdrücklich auf die Regelungen und Verbotstatbestände des § 21a LNatSchG BW in Verbindung mit § 9 LBO hingewiesen.

- 3.7** Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Numismalmergel-Formation und der Amaltheenton-Formation.
Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
- 3.8** Es gilt die Funktionen der Böden nachhaltig zu sichern, schädliche Bodenveränderungen vermeiden und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf Böden zu treffen (§§ 1,4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz [BBodSchG]). Auf die Pflicht zur Beachtung des BBodSchG und der bodenschutzrechtlichen Regelungen wird hingewiesen.
- 3.9** Die Vorgaben des Landeskreislaufwirtschaftsgesetzes (LKreiWiG) sind einzuhalten. Ein Nachweis ist im konkreten Zulassungsverfahren zu erbringen.