

																																	
LANDKREIS ESSLINGEN - STADT KIRCHHEIM UNTER TECK - GEMARKUNG KIRCHHEIM																																	
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schafhof IVa"																																	
Planbereich Nr. 25.03																																	
Planersteller: Abteilung Städtebau und Baurecht - Kirchheim unter Teck	M. 1:500																																
Gezeichnet: 10.10.2022 / 30.08.2024	Schwenker																																
VERFAHRENSVERMERKE <table><tr><td>Aufstellungsbeschluss</td><td>am</td><td>07.12.2022</td><td></td></tr><tr><td>Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs.1 BauGB</td><td>am</td><td>21.01.2023</td><td></td></tr><tr><td>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs.1 BauGB</td><td>von</td><td>30.01.2023</td><td>bis 03.03.2023</td></tr><tr><td>Frühzeitige Beteiligung der Behörden § 4 Abs.1 BauGB</td><td>von</td><td>30.01.2023</td><td>bis 03.03.2023</td></tr><tr><td>Dem Entwurf hat der Ausschuss zugestimmt</td><td>am</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB</td><td>von</td><td></td><td>bis</td></tr><tr><td>Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB</td><td>am</td><td></td><td></td></tr><tr><td>In Kraft getreten</td><td>am</td><td></td><td></td></tr></table>		Aufstellungsbeschluss	am	07.12.2022		Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs.1 BauGB	am	21.01.2023		Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs.1 BauGB	von	30.01.2023	bis 03.03.2023	Frühzeitige Beteiligung der Behörden § 4 Abs.1 BauGB	von	30.01.2023	bis 03.03.2023	Dem Entwurf hat der Ausschuss zugestimmt	am			Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	von		bis	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am			In Kraft getreten	am		
Aufstellungsbeschluss	am	07.12.2022																															
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs.1 BauGB	am	21.01.2023																															
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs.1 BauGB	von	30.01.2023	bis 03.03.2023																														
Frühzeitige Beteiligung der Behörden § 4 Abs.1 BauGB	von	30.01.2023	bis 03.03.2023																														
Dem Entwurf hat der Ausschuss zugestimmt	am																																
Öffentliche Auslegung § 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 "Schafhof IVa"

Gemarkung Kirchheim
Planbereich 25.03

Es gelten:

BauGB	i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
LBO	i.d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
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)

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gilt in Verbindung mit den Objektplänen zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Schafhof IVa“.

Bestandteile sind folgende Objektpläne:

Plan Nr. 1002, Lageplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Geisselmann + Hauff GmbH), 05.08.2024
Plan Nr. 3001, Grundrisse, Ansicht Ost (Geisselmann + Hauff GmbH), 05.08.2024
Plan Nr. 3002, Ansichten Nord, Süd, West, Längsschnitt, Querschnitt (Geisselmann + Hauff GmbH), 05.08.2024

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO

- | | | |
|------------|--|--|
| 1.1 | Höhenlage der baulichen Anlage
§ 9 Abs. 2 BauGB | Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) dürfen von den in den Objektplänen des Vorhabenträgers genannten Maßen maximal 0,50 m abweichen. Die Gebäudehöhen werden ab der tatsächlich gewählten EFH gemessen. |
|------------|--|--|

II. Hinweise

- 2.1** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben.
- 2.2** Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie. Den genauen Ausbau regelt der Ausbauplan.
- 2.3** Die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck ist zu beachten.
- 2.4** 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.
- 2.5** Auf die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.

Die in der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, GÖG – Gruppe für ökologische Gutachten, Mai 2024 genannten Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten: Ausführung erforderlicher Rodungsarbeiten zwischen 01. November und 28. Februar, ökologische Baubegleitung, bei Baumaßnahmen ist das Baugebiet mittels Folienzaun abzuschirmen.

Die Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zum Schutz von Vogelarten (Anbringung von zwei Nistkästen) ist rechtzeitig umzusetzen. Gleiches gilt für die CEF-Maßnahme für den Schutz von Reptilien (Anlage eines Ersatzhabitats auf dem Grundstück Fl. Nr. 2311, Gemarkung Kirchheim).

- 2.6** Die im Umweltbericht (GÖG – Gruppe für ökologische Gutachten, August 2024) genannten Maßnahmen (Gärtnerische Gestaltung nicht bebaubarer Flächen, Verwendung insektenverträglicher Leuchtmittel, Einsatz von engstrebigen Gullydeckeln und engmaschigen Schachtabdeckungen, Bodenschutzkonzept inkl. Maßnahmen, bodenkundliche Baubegleitung) sind zu beachten.
- 2.7** Auf die Meldepflicht von Bodenfinden gem. § 20 DSchG wird hingewiesen.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grabungsschutzgebietes „Versteinerungen Holzmaden“ (§ 22 DSchG).

- 2.8** Das Plangebiet befindet sich im Ausstrichbereich der Amaltheenton-Formation. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
- 2.9** Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (untere Wasserbehörde) einzureichen. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. Sollte während der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen werden, ist das Landratsamt Esslingen als untere Wasserbehörde umgehend zu informieren, um die weiteren Schritte abzustimmen.
- 2.10** Es gilt gemäß §§ 1,4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) die Funktionen der Böden nachhaltig zu sichern, schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf Böden zu treffen. Auf die Pflicht zur Beachtung des BBodSchG und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) sowie der bodenschutzrechtlichen Regelungen wird hingewiesen.

Zeichenerklärung

Verkehrsflächen

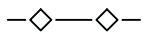
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Gehweg (öffentlich)

Leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB



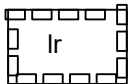
unterirdische Leitung:
Abwasser

Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

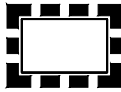


Gehrecht zugunsten
der Allgemeinheit



Leitungsrecht zugunsten
der Stadt

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB



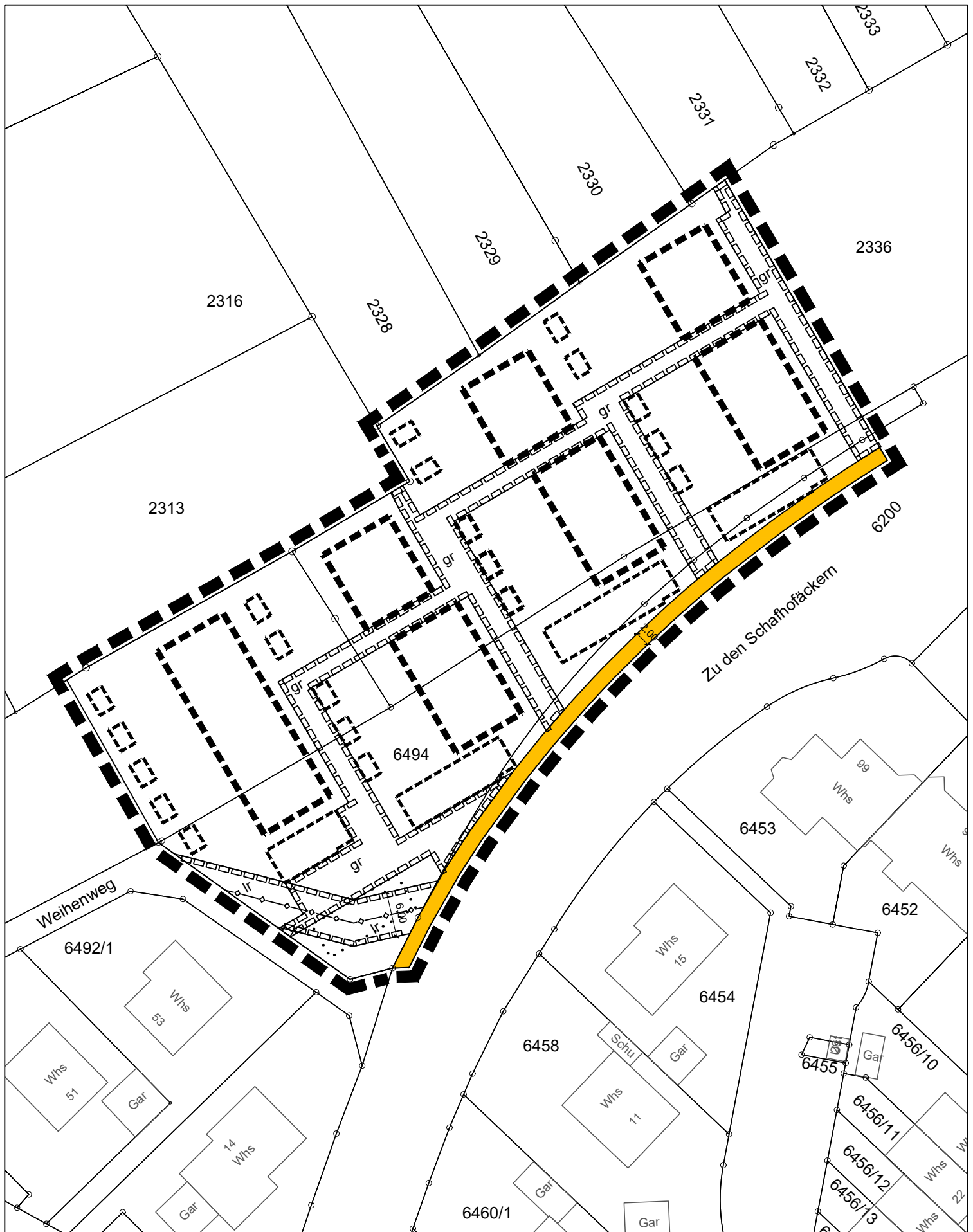
Lage der Hauptgebäude



Lage der Nebengebäude
(Gartenhaus, Müllhaus mit
Stellplatzüberdachung)



Lage der offenen Stellplätze



25.03 - Schafhof IVa

Gefertigt: 30.08.2024

Maßstab ohne

SG Umlegung und Geoinformation / -gr

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (www.lgl-bw.de) Az.: 2851.9-1/20 Stand der Geobasisinformationen: 04/2023



KIRCHHEIM
UNTER TECK

modern · menschlich · mittendrin

