

# Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB

## „Neues Schulhaus“ - 2. Änderung

GEMARKUNG: Nabern

PLANBEREICH NR. **51.03/2**

Gefertigt: Struck

**Abteilung Städtebau und Baurecht**  
Kirchheim unter Teck, den 17.03.2021  
22.10.2021

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss und Zustimmung Entwurf	am	21.04.2021	
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs. 1 BauGB	am	08.05.2021	
Öffentliche Auslegung § 3 Abs.2 BauGB	von	31.05.2021	bis 02.07.2021
Erneute öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	von	24.11.2021	bis 30.12.2021
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am	16.03.2022	
In Kraft getreten	am	25.03.2022	

### 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 24.03.2022



Oberbürgermeister

# Textteil zum Bebauungsplan gemäß 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften Neues Schulhaus – 2. Änderung

Gemarkung Nabern  
Planbereich Nr. 51.03/2

Es gelten:

BauGB	in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
LBO	i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
BauNVO	in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
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 des Bebauungsplanes wird Folgendes festgesetzt:

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB + BauNVO

- |            |                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.1</b> | Art der baulichen Nutzung<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB<br>§ 4 + 6 BauNVO                                            | Fläche für Gemeinbedarf (BfG)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>1.2</b> | Flächen für Stellplätze und<br>Garagen<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB<br>§ 12 BauNVO                                  | Garagen und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und an den dafür festgesetzten Stellen zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>1.3</b> | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege<br>und zur Entwicklung von Boden,<br>Natur und Landschaft<br>§ 9 Abs. 1. Nr. 20 | <p>Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität CEF sind im räumlichen Zusammenhang zum Vorhabenbereich künstliche Ersatzquartiere anzubringen:<br/>6 Ersatzquartiere für Nistplätze des Haussperlings.<br/>4 Fledermauskästen oder Fassadenquartiere.</p> <p>Zur Vermeidung von Individuenverlusten von Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie dürfen die Rodung von im Plangebiet vorhandenen Gehölzen und der Rückbau von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Sollten Rodungen und Rückbau außerhalb dieses Zeitraums erforderlich werden, ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Um Individuenverluste gebäudebewohnender Fledermausarten auszuschließen, ist der Eingriff und Rückbau an Gebäuden außerhalb der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen von 1. November bis 28. Februar durchzuführen.</p> <p>Der mulmführende Kirschbaum südwestlich des Schulgebäudes ist als Stamm fachgerecht zu bergen, an eine geeignete Stelle zu verbringen und aufrecht, sonnenexponiert zu lagern.</p> <p>Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED-Lampen) zu verwenden, die folgenden Kriterien entsprechen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- UV-absorbierende Leuchtenabdeckung</li><li>- insektendicht schließendes Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur &lt; 60 °C</li><li>- Minimierung der eingesetzten Lichtmenge (Anzahl der Lampen und Leistung) sowie der Dauer des Betriebs (Notbeleuchtung außerhalb der Öffnungszeiten)</li><li>- Minimierung der Beleuchtung umliegender Grünflächen.</li></ul> <p>Die Verglasungen der künftigen Gebäude sind mit geeigneten Maßnahmen zu versehen, um eine Erhöhung des Tötungsrisikos durch Vogelschlag zu vermeiden.</p> |

- 1.4** Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen  
§ 9 Abs.1 Nr. 14
- Die Ergebnisse der durchgeführten Baugrunderkundung (Baugrundgutachten vom 15.02.2021 und 21.03.2021) sind bei der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen. Gegebenenfalls erforderliche weitere Baugrunderkundungen sind frühzeitig mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen und anzuzeigen.
- Eine ständige Grundwasserabsenkung ist grundsätzlich nicht zulässig. Geplante Unterkellerungen, die in das Grundwasser reichen, sind wasserdicht und auftriebsicher auszubilden, wobei Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Umläufigkeit dieser 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 erforderlichen 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 Grabenverfüllung abfließt. Bei Leitungen ohne Schächte sind 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.
- 1.5** Nebenanlagen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
§ 14 BauNVO
- Nebenanlagen, die wie Gebäude wirken, wie Geschirrhütten und Fahrradabstellanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden.

## **II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO**

- 2.1** Gebäudehöhe  
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
- Entsprechend den Einschrieben im Plan

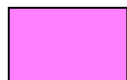
## **III. Hinweise**

- 3.1** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches aufgehoben.
- 3.2** Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Kirchheim unter Teck wird hingewiesen.
- 3.3** Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.
- 3.4** Auf die Meldepflicht von Bodenfunden (Bodendenkmale) gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.
- 3.5** Das Plangebiet liegt im Grabungsschutzgebiet „Versteinerungen Holzmaden“ (gem.§ 22DSchG)

# Zeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO



Gemeinbedarfsfläche

## Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO



Baugrenze

## Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen



Stellplatz § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches  
§ 9 Abs. 7 BauGB