

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Eppingerstraße" sind nur solche Vorhaben nach Art. Maß und überbaubare Grundstücksfläche zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger mit dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet hat.

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Zulässig ist der Bau von 4 Wohngebäuden mit ca. 34 Wohneinheiten mit Gemeinschaftsflächen, unterbaut durch eine Tiefgarage und Herstellung von Freianlagen mit innerer Erschließung und Bepflanzung entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt, vgl. Pläne 1-5 vom

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Angaben im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 08.11.2023 festgelegt.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen §§ 16 und 18 BauNVO

Maßgeblich sind die Höhenangaben im Vorhaben- und Erschließungsplan Über- und Unterschreitungen der Maßfaktoren bis zu 0,5 m sind zulässig. Technische Anlagen dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Attika) um bis zu 3 m überschreiten, sofern sie 1,5 m vom Dachrand zurückversetzt sind.

Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Maßgeblich sind die äußeren Gebäudekanten der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten baulichen Anlagen. Über- und Unterschreitungen bis zu 0,5 m sind zulässig.

Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

Eine Tiefgarage mit Zufahrt von der Esslinger Straße ist entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 08.11.2023 zulässig. Für die Substrataufschüttung über Drainschicht sind folgende Mindeststarken festgesetzt:

- Rasen / niedrige Bepflanzung: 0,6 Meter;
- Hochwachsende Sträucher: 1 Meter,

- Baume: 1,2 Meter.

Besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

 Schallschutzvorkehrungen Im Geltungsbereich sind besondere Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen. Diese sind entsprechend den im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 09.11.2023 genannten Maßnahmen umzusetzen.

- technische Vorkehrungen -Im Plangebiet sind zum Schutz von Insekten ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zulässig. Es dürfen nur zielgerichtete Lampen (Planflächenstrahler) mit einem UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Lichtspektrum wie z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder gleichwertige verwendet werden. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren.

Begrenzung der Bodenversiegelung § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Terrassen, Zuwege oder Zufahrten benötigt werden, als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. In ihnen ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. begrünte Mulden) zu versickern. Eine Retentionsfläche ist entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 08.11.2023 festgesetzt. Eine geringfügige Verschiebung ist zulässig.

Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Es wird die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Bepflanzung festgesetzt. Abweichungen bis maximal 2 m von den eingezeichneten Standorten sind zulässig. Es sind Pflanzen entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Die Dachflächen sind auf einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen von der Schichtdicke sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Anwendung alternativer Techniken zum gleichen Ergebnis führt.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

Spitz-Ahorn und Sorten

Berg-Ahorn und Sorten

Dreiblütiger Ahorn und Sorten

Rotblühende Edelkastanie und

Rote Rosskastanie und Sorten

Amerikanischer Zürgelbaum und

Herzblättrige Erle und Sorten

Hänge-Birke und Sorten

Hainbuche und Sorten

Baumhasel und Sorten

Rotbuche und Sorten

Blumen-Esche und Sorten

Behaarte Esche und Sorten

Amerikanische Gleditschie und

Weiß-Esche und Sorten

Butter-Nuss und Sorten

Schwarznuss und Sorten

Blasenesche und Sorten

Tulpenbaum und Sorten

Holzapfel und Sorten

Woll-Apfel und Sorten

Toringo Apfel und Sorten

Orientalischer Amberbaum

Amerikanischer Amberbaum

Immergrüne Magnolie und Sorten

Kobushi-Magnolie und Sorten

Weiße Maulbeere und Sorten

Hopfen-Buche und Sorten

Persischer Eisenholzbaum

Vogel-Kirsche-Sorten

Wildpflaume und Sorten

Steinweichsel und Sorten

Bergkirsche und Sorten

Zierkirsche und Sorten

Kulturbirne und Sorten

Zerr-Eiche und Sorten

Bur-Eiche und Sorten

Stiel-Eiche und Sorten

Eberesche und Sorten

Speierling und Sorten

Elsbeere und Sorten

Winter-Linde und Sorten

Fiederlaub Birne und Sorten

Scharlach Eiche und Sorten

Persische Eiche und Sorten

Trauben-Eiche und Sorten

Jap. Schnurbaum und Sorten

Echte Mehlbeere und Sorten

Badische Mehlbeere und Sorten

Schwed. Mehlbeere und Sorten

Breitblättrige Mehlbeere und Sorten

Thüringer Mehlbeere und Sorten

Amerikanische Linde und Sorten

Mandschurische Linde und Sorten

Mongolische Linde und Sorten

Japanische Zelkove und Sorten

Sommer-Linde und Sorten

Sibirische Ulme und Sorten

Pfeifenwinde

Italienische Waldrebe

Kletter-Hortensie

Wilder Wein

Kletter-Rose

Blauregen

Wein

Waldrebe

Jap. Eberesche und Sorten

Erlenblättrige Eberesche und Sorten

Zweifarbige Eiche und Sorten

Schwarze Maulbeere und Sorten

Roter Maulbeerbaum und Sorten

Schwarzer Tupelobaum und Sorten

Ahornblättrige Platane und Sorten

Morgenländische Platane und Sorten

Österreichische Schwarzkiefer und

Waldkiefer, Gewöhnliche Kiefer und

Chinesische Wildbirne und Sorten

Kaukasische Wildbirne und Sorten

Chinesischer Spitzahorn und Sorten

Rot-Ahorn und Sorten

<u>Pflanzliste</u>

Acer buergerianum

Acer cappadocicum

Acer monspessulanum

Acer pseudoplatanus

Acer carpinifolium

Acer x freemanii

Acer platanoides

Acer rubrum

Acer triflorum

Acer truncatum

Aesculus pavia

Betula pendula

Celtis occidentalis

Carpinus betulus

Corylus colurna

Fagus sylvatica

Fraxinus ornus

Fraxinus americana

Gleditsia triacanthos

Koelreuteria paniculata

Liquidambar orientalis

Liquidambar styraciflua

Liriodendron tulipifera

Magnolia grandiflora

Magnolia kobus

Malus sylvestris

Malus toringo Malus tschonoskii

Morus alba

Morus nigra

Morus rubra

Nyssa sylvatica

Ostrya carpinifolia

Parrotia persica

Platanus acerifolia

Platanus orientalis

Prunus cerasifera

Prunus mahaleb

Prunus sargentii

Pinus sylvestris

Pyrus calleryana

Pyrus caucasica

Pyrus communis

Quercus bicolor

Quercus cerris

Quercus coccinea

Quercus macranthera

Quercus macrocarpa

Quercus petraea

Sophora japonica

Quercus robur

Sorbus aria

Sorbus alnifolia

Sorbus aucuparia

Sorbus badensis

Sorbus commixta

Sorbus domestica

Sorbus intermedia

Sorbus thuringiaca

Sorbus torminalis

Tilia mandshurica

Tilia mongolica

Tilia platyphyllos

Zelkova serrata

Clematis viticella

Humulus lupulus

Rosa (in Sorten)

Wisteria sinensis

Vitis vinifera (in Sorten)

Hydrangea petiolata

Hedera helix

Aristolochia macrophylla

Clematis Hybriden in Sorten

Parthenocissus quinquefolia

Ulmus pumila

Tilia americana

Tilia cordata

Sorbus latifolia

Pyrus regelii

Sorten

Prunus x schmittii

Pinus nigra ssp. Nigra

Prunus avium

Juglans cinerea

Juglans nigra

Fraxinus pallisiae

Ginkgo biloba

Alnus cordata

Aesculus carnea

Heimische und gebietsfremde Bäume:

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des Dreizahn-Ahorn und Sorten Bebauungsplan-Geltungsbereiches (siehe Planeinschrieb). Kolchischer Ahorn und Sorten Hainbuchen-Ahorn und Sorten Freemans-Ahorn und Sorten Dacher § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Französischer Ahorn und Sorten

> Erschließungsplan vom 08.11.2023. Flachdächer sind auf einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anlagen zur Sonnenenergienutzung müssen von den Dachrändern mindestens 1,50 m entfernt sein und dürfen die tatsächliche Dachhöhe (Oberkante des Flachdachgesimses bzw. die Brüstungsoberkante) um maximal 1,50 m überschreiten.

Zulässig sind Dachformen entsprechend dem Vorhaben- und

Äußere Gestaltung und Farbgebung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Außenwände der Gebäude sind entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 08.11.2023 zu erstellen. Geringfügige Änderungen, die das Erscheinungsbild nicht wesentlich beeinflussen, sind zulässig.

Freiflächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Freiflächen sind entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 08.11.2023 zu erstellen. Geringfügige Änderungen, die die ökologische Qualität der Bepflanzung und das Erscheinungsbild nicht beeinflussen, sind zulässig.

Einfriedungen §74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen sind entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 08.11.2023 zu erstellen. Weitere Einfriedungen sind nicht zulässig.

Müllbehälterabstellplätze § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Müllbehälterabstellplätze außerhalb von Gebäuden sind mit Bepflanzung oder mit in Material und Farbe auf die Hauptbaukörper abgestimmten Bauteilen einzuhausen.

Antennenanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Mehr als eine Außenantennenanlage pro Gebäude ist unzulässig. Schüsselförmige Satellitenempfangsanlagen sind farblich der benachbarten Dach- oder Wandfarbe anzugleichen und dürfen den Dachfirst nicht

C. HINWEISE

Bodenfunde

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

Schutz des Grundwassers

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Unteren Wasserbehörde (Landratsamt) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde (Landratsamt) zu benachrichtigen. Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme (Entnahme, Zutagefördern, Absenkung oder Umleitung von Grundwasser) stellt eine Benutzung des Grundwassers dar und bedarf unabhängig von der Wassermenge und der Entnahmedauer der behördlichen Zulassung. Dazu ist rechtzeitig vor Beginn der Grundwasserbenutzung ein Antrag beim Landratsamt, bei der Unteren Wasserbehörde, zu stellen (siehe auch Merkblatt "Grundwasserhaltung bei Baumaßnahmen"). Das Landratsamt trifft im Einzelfall die Entscheidung, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder eine Erlaubnis nach § 93 Abs. 3 Wassergesetz (WG) ohne Bekanntmachung des Antrags oder Unterrichtung der Beteiligten erfolgen kann bzw. eine erlaubnisfreie Benutzung nach § 46 WHG vorliegt. Die Dauer eines wasserrechtlichen Verfahrens beträgt in der Regel drei Monate.

Weitere Informationen des Rems-Murr-Kreises finden Sie im Internet unter https://www.rems-murr-kreis.de/bauen-umwelt-verkehr/umweltschutz/ grundwasserschutz-und-wasserversorgung/

Niederschlagswassermanagement

Dem Baugesuch ist ein qualifiziertes Niederschlagswasserkonzept beizufügen. Dieses enthält die Nachweise über den Umgang mit Niederschlagswasser einschließlich der Darstellung der Maßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung mit entsprechendem Flächenbedarf. Bei der Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten. Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser darf nur über eine mindestens 30 cm mächtige belebte Bodenschicht versickert werden, d.h. das Versickern über Schluckbrunnen, Sickerschächte oder Rigolen unter Umgehung einer mindestens 30 cm mächtigen belebten Bodenschicht ist nicht zulässig. Es wird auf die Einhaltung der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 hingewiesen.

Kampfmittelbelastung

Sanierungsgebiet Eisenbahnstraße ergab keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes. Diese Mitteilung kann nicht als Garantie für die absolute Kampfmittelfreiheit des Untersuchungsgebietes gewertet werden. Für den Geltungsbereich ist daher eine Belastung durch Kampfmittel nicht auszuschließen. Die Erkundung von Kampmitteln liegt in der Verantwortung des Grundstückseigentümers. Eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen kann angeraten sein. Von Bohr-, Grab- und Ramm-, Rüttel- oder Baggerarbeiten kann im Zusammenhang mit Kampfmitteln eine große Gefahr ausgehen.

Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmung des Landes-, Bodenschutz und Altlastengesetzes (LBodSchAG) des Landes wird hingewiesen. Ebenso sind das zum 01.03.1999 in Kraft getretene Bundesbodenschutzgesetz sowie die Hinweise des Merkblattes "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" zu beachten.

Die Fläche des Bebauungsplans wird aufgrund der früheren Nutzungen und der zwischenzeitlich durchgeführten Maßnahmen im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamts Rems-Murr-Kreis für die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch auf Beweis- niveau 2 mit dem Handlungsbedarf B=Belassen - Entsorgungsrelevant bewertet. Es ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Bei der weiteren Bauplanung und baurechtlichen Zulassungsverfahren der Fläche ist das Landratsamt, Amt für Umweltschutz, (Altlastenbearbeitung) frühzeitig zu beteiligen. Werden bei Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen festgestellt, so ist hiervon das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Wir verweisen auf die Verpflichtung gemäß § 3 Absatz 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG). In diesem Fall bleibt die Einschaltung eines baubegleitenden Gutachters vorbehalten.

Geotechnik

Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Dieser überlagert vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichend Abstand zu Fundamenten zu

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie,

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, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Höhen

Über die für die Zufahrten und Zugänge maßgebenden Höhen der Erschließungsstraße an den Grundstücksgrenzen gibt die Stadtverwaltung Fellbach Auskunft.

Äußere Gestaltung und Farbgebung

Es wird eine Abstimmung mit der Stadtverwaltung Fellbach empfohlen.

Feuerwehrzufahrt

Die Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen sind entsprechend der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen nachzuweisen.

11. DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften sind beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin erhältlich und sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie können während der allgemeinen Sprechzeiten bei der Stadtverwaltung Fellbach, Marktplatz 1, 70734 Fellbach eingesehen werden.

Die im Jahre 2014 durchgeführte Luftbildauswertung auf Kampfmittel für das Gesetzliche Grundlagen: in der Fassung vom 03.11.2017 zuletzt geändert am 20.12.2023 in der Fassung vom 21.11.2017 zuletzt geändert am 03.07.2023 LBO in der Fassung vom 05.03.2010 zuletzt geändert am 20.11.2023 in der Fassung vom 18.12.1990 zuletzt geändert am 14.06.2021

Verfahrensvermerke:

vom 12.12.2023 Einleitungsbeschluss am 20.12.2023 Öffentliche Bekanntmachung § 2 Abs. 1 BauGB vom 12.12.2023 Entwurfsbeschluss vom 03.01.2024 bis 09.02.2024 Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger vom 15.12.2023 bis 09.02.2024 öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB Satzungsbeschluss § 10 BauGB und § 74 LBO vom Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses § 10 BauGB Rechtskraft § 10 BauGB Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB erlöschen

Fläche: ca. 2131,82 m²

Begründung vom 18.10.2023 / 14.02.2024

Durchführungsvertrag vom

Vorhaben- und Erschließungsplan vom 08.11.2023

Stadtplanungsamt: Fellbach, 14.02.2024

Ausfertigung: Fellbach,

Beatrice Soltys, Christian Plöhn Baubürgermeisterin Amtsleiter

STADT FELLBACH

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE **BAUVORSCHRIFTEN**

03.01/2 "Theodor-Heuss-Straße" **Eppingerstraße**

IM PLANBEREICH 03.01 Theodor-Heuss-Straße

MABSTAB 1:500

Kletterpflanzen: Solitär, C 7,5, gestäbt, Höhe: 150 - 200 cm

Lonicera brownii `Dropmore Scarlet` Rote Geißschlinge

Parthenocissus tricuspidata `Veitchii` Dreispitz-Jungfernrebe

Hochstämme: 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm; bei

Ersatzpflanzungen Stammumfang mind. 35-40 cm

Pflanzliste für bodengebundene Kletterpflanzen