

Übersichtsplan:



Fläche: ca. 6160 m²

Fellbach, den 21.05.2019
Stadtplanungsamt

Anlagen:
Begründung vom 21.05.2019

. Fertigung

Britta Steinerstauch
stellvert. Amtsleiterin

STADT FELLBACH

STADTTEIL SCHMIDEN

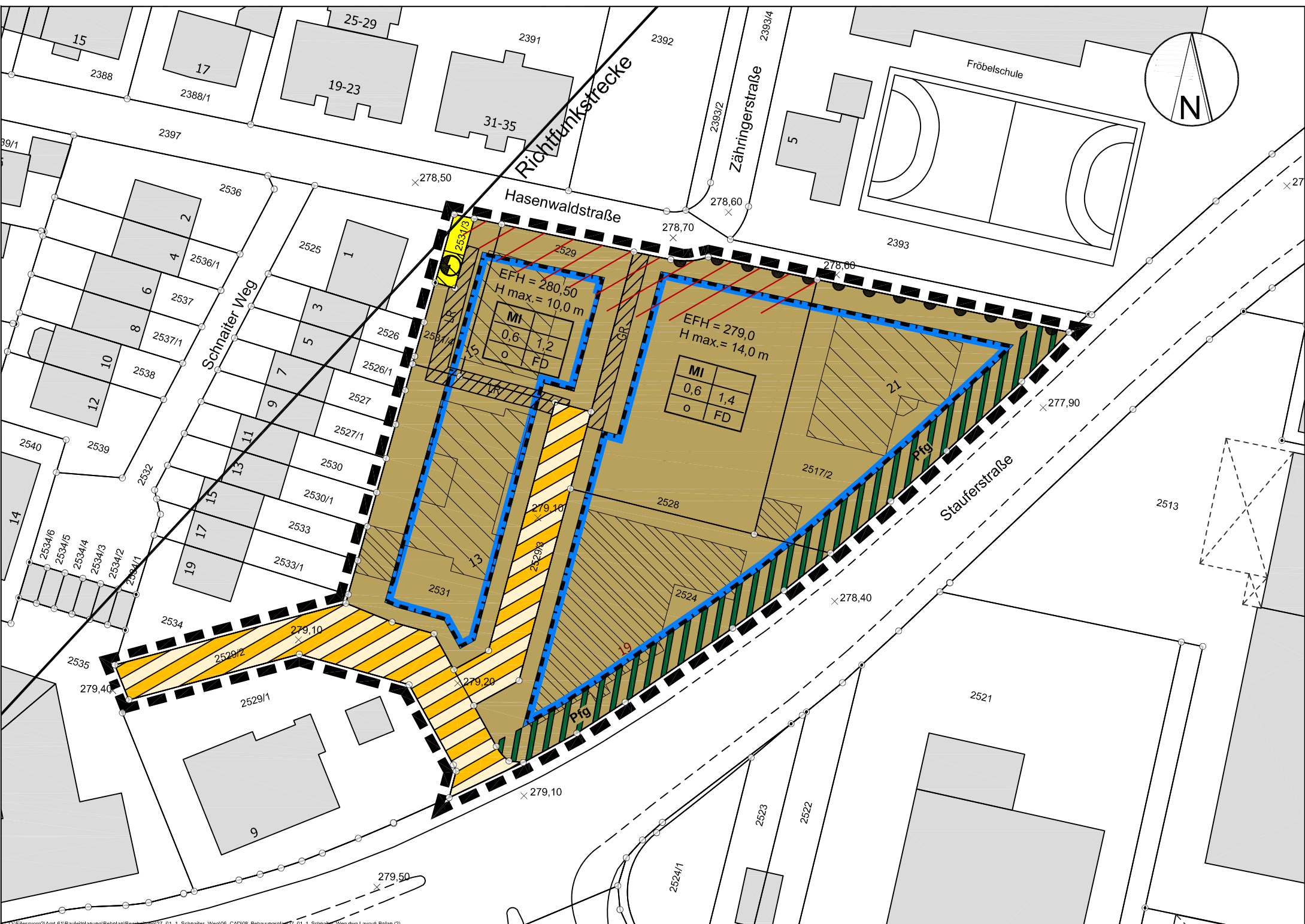
BEBAUUNGSPLAN

27.01/1

"SCHNAITER WEG"

IM PLANBEREICH 27.01 SCHNAITER WEG

MAßSTAB 1 : 500



Hasenwaldstraße

Stauferstraße

Schnaiter Weg

Richtfunkstrecke

EFH = 280,50
H max. = 10,0 m

MI	
0,6	1,2
o	FD

EFH = 279,0
H max. = 14,0 m

MI	
0,6	1,4
o	FD

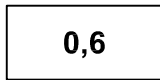
ZEICHENERKLÄRUNG

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



Mischgebiet § 6 BauNVO

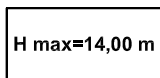
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16 und 19 BauNVO



Geschossflächenzahl (GFZ) §§ 16 und 20 BauNVO

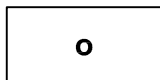


Höhe der baulichen Anlagen §§ 16 und 18 BauNVO



Erdgeschossfußbodenhöhe § 18 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

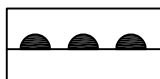


Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

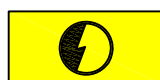


Mischfläche



Zufahrtsverbot

Versorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB



Umformerstation

Mit Gehrecht zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



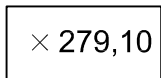
Gehrecht / Leitungsrecht (siehe Textteil)

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



Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Textteil)

Sonstige Planzeichen



Straßenhöhen (Bestand)



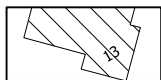
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Äußere Gestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO



Flachdach

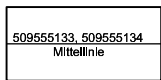
Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB



Bestehende Gebäude



Kampfmittel (siehe Textteil)



Vorhandene Richtfunkstrecke

Nutzungsschema

Art der Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO

Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 6 - 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO

Die im Bebauungsplan eingetragene Grundflächenzahlen (GRZ), sowie die festgesetzten Gebäudehöhen (H) sind Höchstwerte.

2.1 Geschossflächenzahl (GFZ) §§16, 17, 20 und 21a BauNVO

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Garagengeschosse gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 1 unberücksichtigt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen §§ 16 und 18 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

Die zulässige Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der im Plan festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH Fertigfußboden) und der Brüstungsoberkante bzw. dem obersten Gesimsabschluss.

Geringfügige Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe können bei untergeordneten Dachaufbauten für technische Zwecke (Aufzug, Klima) ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

o = offene Bauweise

Eine Abweichung vom seitlichen Grenzabstand kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um bauliche Änderungen oder Nutzungsänderungen handelt, die den baulichen Bestand nicht erweitern. Bei Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung kann auch eine geringfügige Erweiterung des Bestandes zugelassen werden, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist. Die Abweichung ist zulässig, wenn sie der alsbaldigen Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle dient.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.

Die gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässige Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile wird auf untergeordnete Bauteile nach § 5 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 2 LBO beschränkt.

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

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, Tiefgaragen auf der gesamten Grundstücksfläche, mit Ausnahme der festgesetzten Pflanzgebotsflächen, zulässig. Tiefgaragen sind außerhalb der überbauten Fläche mit mindestens 60 cm Erdüberdeckung zu versehen und zu begrünen; ausgenommen sind Stellplätze, Terrassen, Fußwege und Zugänge zu den Gebäuden. Tiefgaragenzu- und Ausfahrten über die Hasenwaldstraße sind nicht zulässig.

6. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der im Plan dargestellten Verkehrsflächen ist unverbindlich.

7. Geh- und Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das ausgewiesene Leitungsrecht (LR) wird zu Gunsten der Stadtwerke Fellbach SWF festgesetzt. Es dient der Errichtung, dem Betrieb, der Instandhaltung, der Erneuerung und der Erweiterung von Ver- und Versorgungsleitungen. Das ausgewiesene Gehrecht (GR) wird zugunsten der Allgemeinheit festgelegt.

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

Die festgesetzte Pflanzgebotsfläche (Pfg) ist mit standortgerechten Hochstamm- Laubbäumen (wie Platane, Spitz- oder Bergahorn, Eiche, Rosskastanie) in einer Baumreihe zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzgebotsfläche darf nicht befestigt werden, es sei denn, dass notwendige Grundstückseinfahrten und Grundstückszugänge eine Unterbrechung des Grünstreifens bis zu einer Breite von maximal 7m erfordern.

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

Im Geltungsbereich sind besondere Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen. Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Heine & Jud, Stuttgart, vom 20. März 2017 ist zu beachten.

Es wurden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 berechnet und zugrunde gelegt. In den Lärmpegelbereichen III und höher sind besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen. Dies sind z.B.: lärmoptimierte Grundrissgestaltung (schutzbedürftige Räume sind zur lärmabgewandten Seite zu orientieren), Schallschutzfenster, Festverglasung bei Überschreitung von Gewerbelärm. Durch diese Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in schutzbedürftigen Räumen die in der Tabelle aufgeführten Pegel nicht überschritten werden. Außenwohnbereiche sind zu den lärmabgewandten Seiten zu orientieren oder als verglaste Balkone, Wintergärten, etc. auszuführen.

Raumart	Mittelungspegel Lm in dB(A)
1 Schlafräume nachts	
1.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus und Kurgebieten	25
1.2 in allen übrigen Gebieten	30
2 Wohnräume tagsüber	
2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus und Kurgebieten	30
2.2 in allen übrigen Gebieten	35
3 Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	30
3.2 Büros für mehrere Personen	35
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	40



Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erf.R' ^{W, res} des Außenbauteils in db in Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnlichem
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45
VI	76 bis 80	50
VII	>80	*

Es können Ausnahmen von den dargestellten Lärmpegelbereichen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Beurteilungspegel auftreten.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

1. Dächer § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Es sind nur Flachdächer zulässig. Sie sind auf einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräuter zu bepflanzen und dauerhaft zu begrünen.

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

Für die Außenwände der Gebäude sind helle gedeckte Farben zulässig.

3. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an den Wandflächen der Gebäude im Erdgeschoss, sowie bei gewerblichen Nutzungen in den Obergeschossen bis zur Brüstungsoberkante des gewerblich genutzten Obergeschosses zulässig. Die Summe der Werbeanlagen darf 7,5% der zugehörigen Wandfläche nicht überschreiten. Schriftzüge sind nur in Form von Einzelbuchstaben zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegt Licht sind nicht zulässig.

Die maximale Schrifthöhe beträgt 45 cm. Firmenlogos und Stechschilder sind bis zu einer Größe von 75 x 75 cm senkrecht oder parallel zur Wandfläche zulässig. Die maximale Auskragung von Stechschildern beträgt 80 cm.

4. Freiflächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit nicht versiegelt und mit einem Pflanzgebot belegt, auf 20% der Fläche mit heimischen Laub- und Vogelnährgehölzen zu bepflanzen.

5. Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedigungen sind als heimische Laubhecken zulässig. Drahtzäune sind zulässig, wenn sie in lebende Hecken eingezogen sind. Einfriedigungen innerhalb des Pflanzgebotsstreifens sind von der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 80 cm abzurücken.

6. Müllbehälterabstellplätze § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Müllbehälterabstellplätze sind einzuhausen.

7. 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.

HINWEISE

1. Bodenfunde

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen. Bei Bodeneingriffen (Keller, Tiefgarage) ist das Referat Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Stuttgart zu beteiligen.

2. Schutz des Grundwassers

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der 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 bedarf - unabhängig der Menge und Dauer der Entnahme - der behördlichen Zustimmung. Das Einlegen von Drainagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig.

3. Qualifiziertes Regenwassermanagement

Es sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dem Baugesuch ist ein qualifiziertes Regenwassermanagement beizufügen. Dieses Gutachten enthält die Nachweise über den Umgang mit Niederschlagswasser einschließlich der Darstellung der Maßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung mit entsprechendem Flächenbedarf.

4. 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“ sowie „Bodenschutz an Standorten ehemaliger Gewächshäuser“ zu beachten.

5. Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) erwartet. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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.

6. Altlasten

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutender Sachwert oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen. Vor Eingriffen in den Untergrund ist der Geschäftsbereich des Landratsamtes zu beteiligen.

7. Höhen

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

8. Außenanlagen

Mit dem Baugesuch sind qualifizierte Pläne über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen einzureichen und mit dem Stadtplanungsamt und dem Bauordnungsamt abzustimmen.

9. Farbgebung

Die Farbgebung der Gebäude ist mit dem Stadtplanungsamt und dem Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt der Stadt Fellbach abzustimmen.

10. Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vom 30.05.2018 des Büros Grünwerk ergab, dass durch das Vorhaben Verbotstatbestände gegen § 44 BNatSchG für europäische Vogelarten berührt werden können. Zur Abwendung sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich. Dazu gehört die Beachtung der Vogelschutzperiode von 1. März bis 30. September, das Anbringen eines Bauschutzzaunes nördlich der Hasenwaldstraße, bei Grünpflanzungen die Verwendung von Laub- und Vogelnährhölzen sowie das Anbringen künstlicher Nisthilfen.

11. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung auf Kampfmittel des Büro Hinkelbein vom 06.06.2017 ergab, dass ein Teilbereich des Untersuchungsgebiets aufgrund der Luftbildauswertung als „bombardierte Bereich“ bezeichnet wird. Eine vertiefende Untersuchung ist im Zuge von Baumaßnahmen erforderlich.

12. Richtfunkverbindung

Durch das Plangebiet führen 2 Richtfunkverbindungen. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Es ist ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von min. +/-30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von min. +/-15 m einzuhalten.

13. 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 beim Stadtplanungsamt, Marktplatz 1, 70734 Fellbach eingesehen werden.