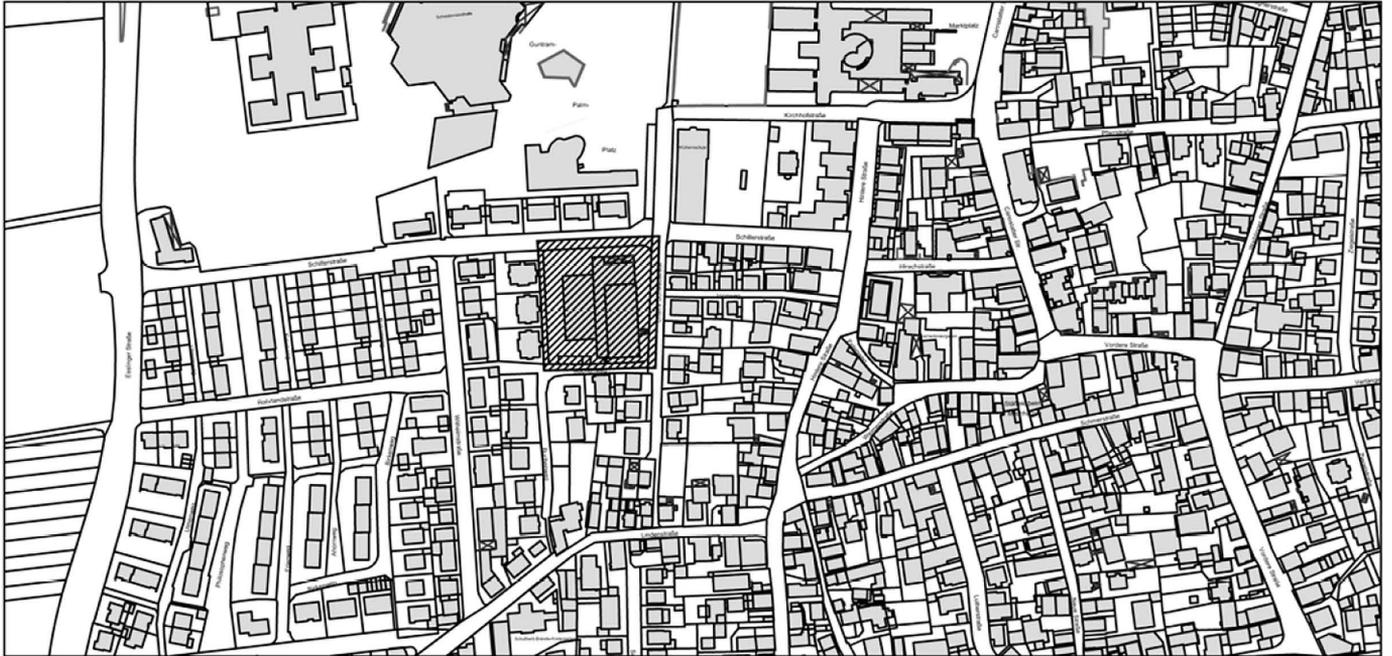


Übersichtsplan:



Fläche: ca. 5.000 m²

Fellbach, den 19.09.2019
Stadtplanungsamt

Anlagen:
Begründung vom 19.09.2019

. Fertigung

Christian Plöhn
Amtsleiter

STADT FELLBACH

BEBAUUNGSPLAN

08.06/3

"SCHWABSTRAÙE"

IM PLANBEREICH 08.06 SCHWABSTRAÙE

MAßSTAB 1 : 500



- Grenzpunkt abgemerkt genau
- Grenzpunkt abgemerkt digitalisiert
- Grenzpunkt unabgemerkt genau
- Grenzpunkt unabgemerkt digitalisiert
- Grenzpunkt Abmarkung zeitweilig ausgesetzt

Maßstab 1: 500



ZEICHENERKLÄRUNG

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



Allgemeines Wohngebiet § 4 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 (siehe Textteil)

Überbaubare Grundstücksfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

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



Ein- / Ausfahrt



Stellplätze

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Fahrbahn

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



Anpflanzen von Einzelbäumen



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

Örtliche Bauvorschriften

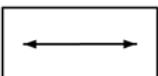
Äußere Gestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO



Flachdach



Satteldach



Firstrichtung

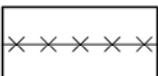
Sonstige Planzeichen



Straßenhöhen (Bestand)



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



Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen

Nutzungsschema

Art der Nutzung	Dachform
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen -Gartenbaubetriebe und Tankstellen- 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 eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen, sowie die festgesetzten Höhen sind Höchstwerte.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) §§ 17, 18 und 19 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

Eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) §§16, 17 und 20 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen §§ 16 und 18 BauNVO

Entsprechend der Eintragungen im Plan.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß über Normal Null (NN) festgesetzt. Bei Flachdächern ist dies die Brüstungsoberkante bzw. der oberste Gesimsabschluss; bei Satteldächern die Oberkante First. Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen können bei untergeordneten Bauteilen für technische Zwecke (Aufzug, Klimaanlage) ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGBund § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

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.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den ausgewiesenen Flächen entsprechend dem Planeinschrieb zulässig. Abweichungen bis maximal 5 m von den eingezeichneten Standorten sind zulässig.

Tiefgaragen sind im gesamten Geltungsbereich, mit Ausnahme der festgesetzten Pflanzgebotsfläche, zulässig. Sie sind außerhalb der bebauten Flächen mit mindestens 60 cm Erdüberdeckung zu versehen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten; ausgenommen sind Terrassen, Fußwege und Zugänge zu den Gebäuden und Feuerwehrezufahrten. Die Tiefgaragenzufahrt und -ausfahrt ist nur innerhalb des festgesetzten Bereichs zulässig.

5. **Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die im Lageplan dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist unverbindlich.

6. **Nebenanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

Anlagen für die Haltung von Tieren sind nicht zulässig. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO und die nach LBO in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen soweit Gebäude (z. B. Geschirrhütten), sofern sie eine Größe von 10 m² nicht überschreiten, zulässig,

7. **Begrenzung der Bodenversiegelung** § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und **Regenwasserrückhaltung** § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

7.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zuwege oder Zufahrten benötigt werden, als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Zuwege und Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden und das anfallende Niederschlagswasser ist in diesen Flächen zu versickern.

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

8.1 An den festgesetzten Standorten zur Anpflanzung von Einzelbäumen sind hochstämmige mittelkronige heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen bis maximal 5 m von den eingezeichneten Standorten sind zulässig.

8.2 pfg: Die in der Zeichnung mit - pfg - festgesetzten Flächen sind mit einer heimischen Laubhecke zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Pflanzgebotsflächen dürfen nicht befestigt werden, es sei denn, dass notwendige Grundstückszugänge und -zufahrten eine Unterbrechung des Grünstreifens erfordern.

9. **Stützmauern** § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Erforderliche Stützmauern sind mit einer max. sichtbaren Mauerhöhe von 1,40 m zulässig.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

1. Dächer § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachform siehe Planeinschrieb.

1.2 Als Dachabdeckung sind bei geneigten Dächern Ziegel und der Form nach ziegelähnliche Materialien in roten bis braunen oder anthrazit, nicht glänzenden Farbtönen zu verwenden.

1.3 Das Flachdagebäude ist mit Ausnahme von Dachterrassen intensiv zu begrünen, wobei die Dachflächen bei einer Erdschicht von mindestens 25 cm im Mittel mit Stauden, Sträuchern, Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind. Anlagen zur Sonnenenergienutzung müssen von den Dachrändern mindestens 2,00 m entfernt sein und dürfen die tatsächliche Dachhöhe um maximal 1,50 m überschreiten.

1.4 Dachaufbauten, Loggien und Quergiebel sind nur bei Satteldächern zulässig. Sie sind in Form und Gestalt aufeinander abzustimmen. Anlagen zur Sonnenenergienutzung müssen der zugehörigen Dachfläche in Neigung und Richtung folgen. Der Abstand zum oberen Dachabschluss und zur Giebelseite muss mindestens 80 cm betragen.

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

Die Außenwände der Gebäude sind als Putzfassade auszuführen und mit hellen Farbtönen zu versehen. Bei untergeordneten Bauteilen sind auch andere nicht reflektierende Materialien zulässig.

3. Freiflächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, die nicht als Wege oder Plätze benötigt werden, sind gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten) sind nicht zulässig. Auf den Grünflächen ist pro 150 m² mindestens ein kleinkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Für Hecken und Strauchpflanzungen sind standortgeeignete Vogelnährgehölze zu verwenden. Empfohlen werden Echte Mehlbeere, Rote Heckenkirsche, Wolliger Schneeball oder Echte Hundsrose.

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

Müllbehälterabstellplätze sind nur innerhalb der Gebäude oder Tiefgaragen zulässig.

5. 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 überragen.

C. 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 der Baumaßnahme bedarf- unabhängig von der Menge und Dauer der Entnahme- der behördlichen Zustimmung. Das Einlegen von Drainagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig.

3. Regenwassermanagement

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. Bei der Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten.

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“ zu beachten.

5. Altlasten

Werden bei Erdbewegungen Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist dies dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Fachbereich Technik des Umweltschutzamts, sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

6. Außenanlagen

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

7. Farbgebung

Die Farbgebung der Gebäude ist mit dem Stadtplanungsamt und der Baurechtsbehörde abzustimmen.

8. Höhen

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

9. Feuerwehrezufahrt

Die Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen sind entsprechend der VwV-Feuerwehrlflächen nachzuweisen.

10. Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Untersuchung vom 15.11.2016 des Büros Grünwerk ergab keine erhebliche Beeinträchtigung. Zur Vermeidung möglicher Tötungen von Individuen durch Rodung bzw. Abriss im Baufeld ist die Vogelschutzperiode vom 1. März bis einschließlich 30. September nach § 39 BNatSchG Abs. 5 verbindlich zu beachten. Kurz vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine Quartiersprüfung auf Fledermäuse durch einen Biologen durchzuführen. Eine künstliche Nisthöhle / Nisthilfe ist im Vorhabengebiet nach Abschluss der Baumaßnahmen anzubringen.

11. Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Hof- und sonstige Außenbeleuchtung und entlang der Erschließungsstraßen sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum einzusetzen. Bei der Bauart ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten bestehen.