Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
08.12/1 „Keiferle"

zwischen

der Stadt Fellbach,

vertreten durch Frau Baubürgermeisterin Beatrice Soltys

- nachstehend Stadt genannt –

und

der FEWOG Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft eG., Lessingstraße 2, 70734 Fellbach,

vertreten durch Herrn Ulf Krech

- nachstehend Vorhabenträgerin genannt -

Präambel

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, ihr ca. 4.650 m² großes Grundstück zwischen Gartenstraße und der Straße Im Keiferle im Südosten Fellbachs nach Abbruch der Bestandsgebäude neu zu bebauen. Ziel ist es, die städtebauliche Struktur mit einer Neubebauung zu stärken und einen Impuls für eine verträgliche städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu geben.

Hierzu wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens in enger Abstimmung mit der Stadt ein wettbewerbliches Verfahren durchgeführt. Grundlage für das neue Planungsrecht ist der Entwurf des Büro bogevischs aus München als 1. Preisträger.

Zur Realisierung des von der Vorhabenträgerin vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans hat diese per Antrag um Zustimmung sowie um Einleitung und Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gebeten. Dies ist mit Beschluss des Fellbacher Gemeinderats vom 29.04.2019 geschehen.

Für die Absicherung der Durchführung der Maßnahme ist dieser Durchführungsvertrag erforderlich.

Der Durchführungsvertrag gemäß § 11 BauGB muss vor der Vorberatung zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschlossen sein. Dies ist gleichsam Voraussetzung zur Erreichung der Planreife nach § 33 BauGB.

Rechtliche Grundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017, Stand: 05.01.2018 aufgrund des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).

Die Gemeinde und die Vorhabenträgerin vereinbaren auf der Grundlage von § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan):

§ 1 Vertragsgegenstand

1. Gegenstand dieses Durchführungsvertrags sind Regelungen, die ergänzend zu den Planunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 08.12/1 „Keiferle" und des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu treffen sind. Er enthält Regelungen die Umsetzung der Neubaumaßnahme betreffend und Aussagen zu Kosten und Verpflichtungen bei der Rechtsnachfolge.
2. Der Vertrag bezieht sich auf den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans und ein benachbartes Grundstück und somit auf die Flurstücke 8130 und 8213 auf der Gemarkung Fellbach. Der Geltungsbereich dieses Vertrages ist in Anlage 1 dargestellt.
3. Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der vorgenannten Grundstücke.

§ 2 Bestandteile nach § 12 Baugesetzbuch

1. Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) bestehend aus:
    a. Lageplan mit Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, Stand 15.07.2020
    b. Ansichtsschnitte Nord-Süd, Stand 17.07.2020
    c. Ansichtsschnitte Ost-West 1-2-3, Stand 15.07.2020
    d. Ansichtsschnitte Ost-West 2-3-4, Stand 17.07.2020
    e. Grundriss Untergeschoss, Stand 14.07.2020
    f. Freiflächengestaltungsplan, 14.07.2020

2. Bebauungsplanzeichnung mit textlichen Festsetzungen vom 03.09.2020/ 18.01.2021 und Begründung vom 03.09.2020/ 22.10.2020/ 18.01.2021
3. dieser Durchführungsvertrag als konstitutiver Bestandteil

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben, welches Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 08.12/1 „Keiferle" ist, umfasst den Bau von 4 Geschosswohnungsbauten mit 79 Wohneinheiten, unterbaut durch eine Tiefgarage, und die Herstellung von Freianlagen mit innerer Erschließung und Bepflanzung. Das Bauvorhaben wird auf dem Grundstück 8130 der Vorhabenträgerin umgesetzt.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur vollständigen Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß den Regelungen dieses Vertrages innerhalb von vier Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung. Für die konkrete Ausführung des Bauvorhabens sind die als Anlage 2 beiliegenden Pläne maßgeblich.
2. Die Frist kann mit Zustimmung der Stadt auf schriftlichen Antrag einmalig um maximal ein Jahr verlängert werden.
3. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufzuheben hat, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb dieser Fristen durchgeführt wurde.

§ 5 Anforderungen an das Gesamtvorhaben

1. Die Vorhabenträgerin führt alle Umbau- und Anpassungsarbeiten an den umliegenden städtischen Verkehrsanlagen, Freiflächen und Grünanlagen im Vertragsgebiet, die zur verkehrlichen Andienung und versorgungstechnischen Erschließung ihres Vorhabens sowie für die Gestaltung gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans notwendig bzw. planungs- und bauordnungsrechtlich erforderlich sind, auf eigene Kosten durch.

2. Die Aufstellflächen für die Feuerwehr auf öffentlicher Fläche sind von der Vorhabenträgerin auf eigene Kosten in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Fellbach nach den aktuellen Regeln der Technik herzustellen.

§ 6 Kostentragung

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die der Stadt entstandenen Kosten für das Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 08.12/1 „Keiferle" zu erstatten.
   Diese Kosten setzen sich aus den Werten aus § 21 der jeweils geltenden HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) – Honorare für Grundleistungen bei Bebauungsplänen in Höhe von 6.586,50 Euro – einerseits und dem durchschnittlichen verwaltungsinternen Aufwand in Höhe von 7.671,00 Euro inklusive eines 10 %-igen Abschlags für vorhabenbezogene Bebauungspläne andererseits zusammen. In Summe handelt es sich somit um **12.831,75 Euro**.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die der Stadt im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 08.12/1 „Keiferle" entstandenen Kosten für erforderliche Gutachten zu erstatten, sofern diese von der Stadt selbst beauftragt wurden.
   Es handelt sich im Einzelnen um Kosten für
   - die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung des Büros Grünwerk vom 13.05.2019 in tatsächlich entstandener Höhe von **577,15 Euro**.
   - die schalltechnische Untersuchung und Stellungnahme des Büros Heine & Jud vom 18.08.2020 in tatsächlich entstandener Höhe von **208,80 Euro**.
3. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt, die ihr bereits entstandenen Anwaltskosten der Rechtsanwaltskanzlei Dolde, Mayen und Partner für die das Bebauungsplanverfahren betreffende Rechtsberatung in tatsächlich entstandener Höhe von **7.475,00 Euro** zu erstatten.
4. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die genannten Kosten von insgesamt **21.092,70 Euro** (Absatz 1 bis 3) zu übernehmen. Über die Kosten erfolgt eine Rechnungstellung durch die Stadt nach Inkrafttreten des Bebauungs-

plans. Die zahlungsrelevanten Informationen werden der Vorhabenträgerin mit der Zahlungsaufforderung übermittelt.

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sie bei der Kostenerstattung keinen Umsatzsteuervorabzug geltend machen kann.

§ 7 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

1. Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erforderliche artenschutzrechtliche Prüfung ergab die Notwendigkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Diese Maßnahmen müssen bereits vor dem Zeitpunkt einer Neubebauung umgesetzt und eine Funktionserfüllung nachgewiesen werden. Für die Herstellung und dauerhafte Sicherung der erforderlichen CEF-Maßnahmen entsprechend der artenschutzrechtlichen Untersuchung des Büros Grünwerk vom 16.10.2019 wird folgendes vereinbart:
   Für den Verlust eines Quartiers der Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) auf dem Baugrundstück an Bestandsgebäude Nr. 88 sowie durch den Nachweis von vereinzeltem Fledermauskot (Zwergfledermaus) an den Bestandsgebäuden Nr. 86 und Nr. 92 sind folgende Maßnahmen erforderlich:
   Vor Umsetzung der Planungsabsicht und vor dem Abriss der Bestandsgebäude hat die Anbringung von 2 Fledermauskästen (FTH) als Sommerquartiere auf dem Grundstück 8213 in räumlich funktionalem Bezug zur Eingriffsfläche als CEF-Maßnahme zu erfolgen.
   Für den Verlust von insgesamt 7 Revieren des Haussperlings (Passer domesticus) an den Bestandsgebäuden Nr. 86 (2 Reviere), 88, 90 (jeweils 1 Revier), 94 (2 Reviere) und 96 (1 Revier) sind folgende Maßnahmen erforderlich:
   Vor Umsetzung der Planungsabsicht und vor dem Abriss der Bestandsgebäude hat die Anbringung von insgesamt 3 künstlichen Nisthilfen auf dem Grundstück 8213 in räumlich funktionalem Bezug zur Eingriffsfläche als CEF-Maßnahme zu erfolgen.
2. Die CEF-Maßnahmen sind auf Kosten der Vorhabenträgerin nach Maßgabe und unter fachlicher Begleitung eines Tierökologen herzustellen.

3. Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans (Punkt A. 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)) auf dem Baugrundstück hat nach Fertigstellung der Außenanlagen unter Begleitung eines Tierökologen durch die Vorhabenträgerin auf deren Kosten zu erfolgen.
4. Um Tierverluste durch beispielsweise umherirrende Jungvögel aus angrenzenden Brutrevieren vollständig auszuschließen, wird als notwendige konfliktvermeidende Maßnahme zur Einhaltung des Tötungs- und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 und § 5 BNatSchG festgelegt, dass **von 01.März bis 30. September keine Eingriffe in Gehölze und keine Abbrucharbeiten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) stattfinden dürfen**.
   Unter Einhaltung der Vogelschutzperiode werden Tierverluste vermieden.
5. CEF-Maßnahmen auf nicht öffentlichen Grundstücken bedürfen einer dinglichen Sicherung im Grundbuch durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit oder durch Reallast. Als solche sind die oben beschriebenen Maßnahmen für das Grundstück 8213 und 8130 sofort nach Umsetzung der Maßnahmen entsprechend einzutragen. Der Nachweis wird von der Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt geführt.

§ 8 Pflege, Unterhaltung, Monitoring

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die künstlichen Nisthilfen und die Fledermauskästen fachmännisch zu pflegen und dauerhaft auf den eigenen Grundstücken 8213 und 8130 zu erhalten. Bei Verlust sind diese umgehend gleichwertig unter Einbezug eines Tierökologen von ihr zu ersetzen.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Nachweis der vereinbarten Durchführung, Pflege und Kontrolle der Artenschutzmaßnahmen mittels Monitoring gegenüber der Stadt nachzuweisen. Regelmäßigkeit, Häufigkeit und inhaltliche Tiefe dieser Berichterstattung zum Monitoring sind unter Einbezug eines Tierökologen mit der Stadt abzustimmen. Im Fall eines drohenden Funktionsverlustes der CEF-Maßnahmen ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, rechtzeitig Vorkehrungen gegen das Eintreten dieses Falls zu treffen.

§ 9 Baustellenlogistik

1. Ein Bauablauf- und Koordinierungsplan ist frühzeitig mit der Stadt abzustimmen. Insbesondere die Inanspruchnahme öffentlicher Flächen oder Beeinträchtigungen von öffentlichen Flächen sind von der Stadt freizugeben (Amt für öffentliche Ordnung /Tiefbauamt).
2. Ggf. auftretende Schäden im öffentlichen Bereich sind umgehend dem Tiefbauamt zu melden. Für die Wiederherstellung der Flächen sind die von der Stadt (Tiefbauamt) vorgegebenen Standards und Qualitäten einzuhalten. Die Kosten für die Wiederherstellung trägt die Vorhabenträgerin.

§ 10 Kostengedämpfter und sozial gerechter Wohnraum

1. Der Gemeinderat der Stadt Fellbach hat am 18.07.2017 öffentlich beschlossen, zukünftig bei der Schaffung von neuem Planungsrecht für Bauvorhaben mit mehr als 1000 m² Bruttogrundfläche für Wohnnutzung einen Flächenanteil von kostengedämpftem und sozial gerechten Wohnungsbau mit privaten Vorhabenträgern auszuhandeln (Vorlage Nr. 34/2017). Die konkrete Ausgestaltung des Flächenanteils wird ausgehend von einer 30-prozentigen Zielvorgabe auf das jeweilige Einzelvorhaben bezogen und vertraglich fixiert. Die Vorhabenträgerin wird gemäß der städtischen Zielvorgabe einen Anteil von 30 % kostengedämpften und sozial verträglichen Mietwohnungsbau realisieren.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alle neu erstellten Wohnungen als Mietwohnungen dauerhaft im eigenen Wohnungsbestand zu behalten.
3. Die Miethöhe für den Anteil des kostengedämpften Mietwohnungsbaus beträgt zum Zeitpunkt der Erstvermietung 11,50 €/m².
4. Die Einhaltung der Satzungsregelungen und Erfüllung des Förderauftrages gegenüber den Mitgliedern der Genossenschaft ist durch den Abschluss von Dauernutzungsverträgen und der nur begrenzten Ausschöpfung von gesetzlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten gesichert, unter Beachtung einer sozial verantwortbaren Belastung der Mitglieder. Bei Festlegung der neuen Miete orientiert sich die Vorhabenträgerin an der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete des aktuellen Qualifizierten Mietspiegels von Fellbach.

§ 11 Erschließung

1. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Straßen Im Keiferle und Gartenstraße gesichert.
2. Eine geregelte Abwasserentsorgung und Frischwasserversorgung ist gemäß den Vorgaben der Stadt für die Neubauten von der Vorhabenträgerin sicherzustellen und auf eigene Kosten herzustellen.
3. Die Vorhabenträgerin hat zu prüfen, ob Leitungsverlegungen erforderlich sind bzw. sind vorhandene Leitungen durch die Vorhabenträgerin zu sichern.

§ 12 Rechtsnachfolge und Gemeinderatsvorbehalt

1. Ein eventueller Wechsel der Vorhabenträgerin bedarf der Zustimmung der Stadt gem. § 12 Abs. 5 BauGB.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten etwaigen Rechtsnachfolgern am Eigentum mit Weiterveräußerung aufzuerlegen.
3. Die Vorhabenträgerin haftet gegenüber der Stadt für die Erfüllung dieses Vertrages neben etwaigen Rechtsnachfolgern, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
4. Die Stadt erklärt, dass die Unterzeichnung dieses Vertrages unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderats erfolgt.

§ 13 Planungshoheit und Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag ergibt sich keine Verpflichtung der Stadt, einen bestimmten Bebauungsplan als Satzung zu beschließen und zur Rechtskraft zu bringen. Die Stadträte sind bei der Abwägung im Bebauungsplanverfahren durch die im Vertrag getroffenen Vereinbarungen keinerlei vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterworfen. Die Planungshoheit liegt bei der Stadt.
2. Falls die Stadt aufgrund städtebaulich zu rechtfertigender Planungsentscheidungen des Gemeinderats das begonnene Planaufstellungsverfahren nicht fortführt, werden sämtliche bis dahin angefallene Kosten entsprechend

diesem Vertrag von der Vorhabenträgerin getragen. Dies gilt auch, wenn das Bebauungsplanverfahren nicht fortgeführt wird.

3. Die Vertragspartner sind sich einig, dass sich aus dem Fehlschlagen der Planung oder aus der Dauer des Bebauungsplanverfahrens keinerlei Ansprüche gegenüber der Stadt ergeben – gleich welcher Art und gleich welchen Rechtsgrundes.
4. Aus einer Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 08.12/1 „Keiferle" erwachsen gem. § 12 Abs. 6 BauGB keine Ersatzansprüche gegen die Gemeinde. Dies gilt auch, wenn die Nichtigkeit des Bebauungsplans gerichtlich festgestellt wird. Die Stadt wird in diesem Falle weiterhin zusammen mit dem Vorhabenträger eine Realisierung der Bebauung anstreben.
5. Der Vorhabenträger erkennt die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans an und verzichtet auf eventuell sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 bis 44 BauGB.
6. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendung der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung zu tragen hat, ist ausgeschlossen.

§ 14 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 15 Wirksam werden

Der Vertrag wird mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 08.12/1 „Keiferle" wirksam.

§ 16 Kündigung

Die ordentliche Kündigung dieses Vertrages und der Rücktritt von diesem Vertrag sind ausgeschlossen.

Fellbach,

.....

Beatrice Soltys
Baubürgermeisterin

Fellbach, 16. Feb. 2021

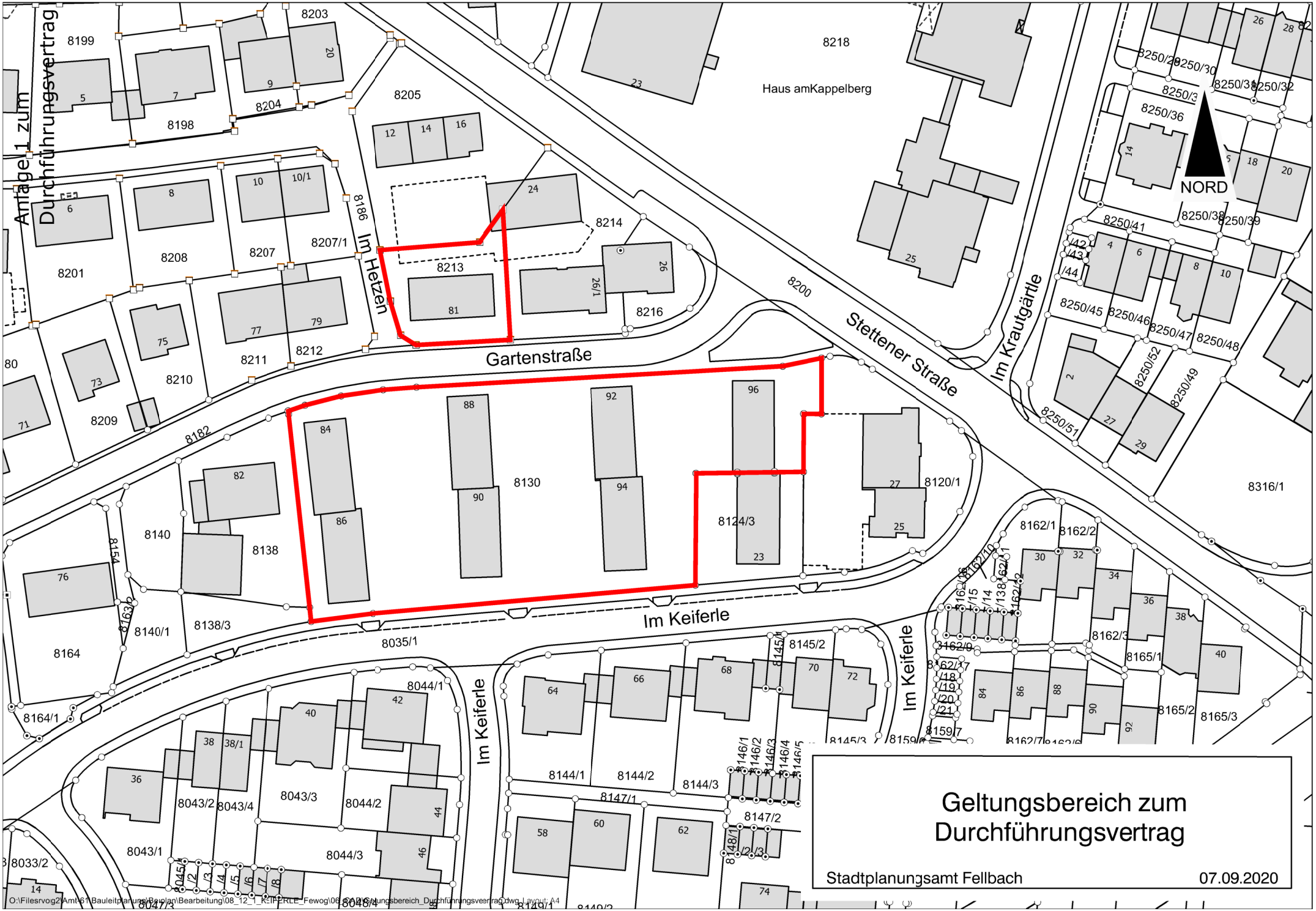
FEWOG
Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft eG
Lessingstrasse 2 · 70734 Fellbach
Tel. 0711/57 88 15-0 · Fax 57 88 15-90

.....

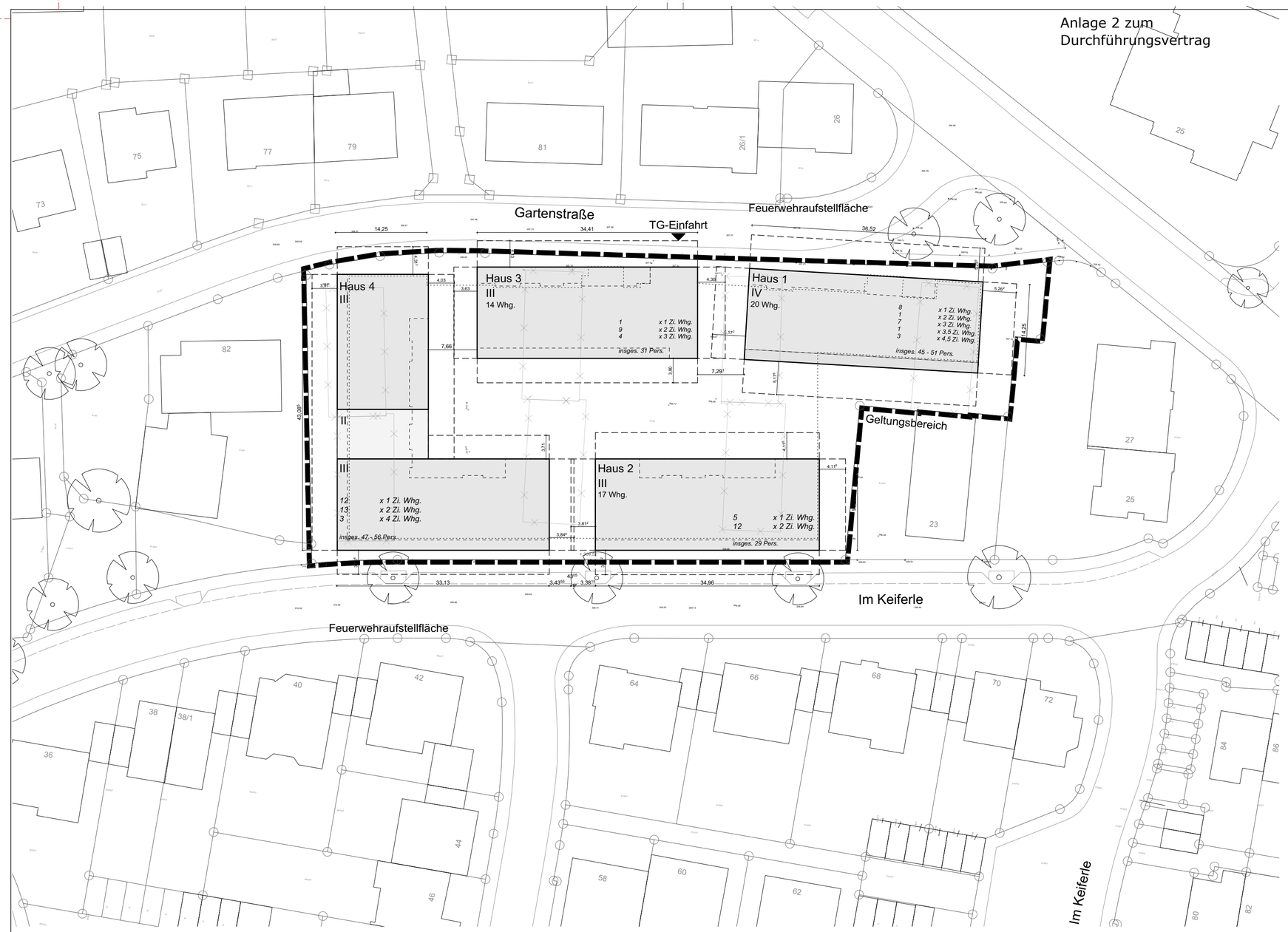
Ulf Krech
Geschäftsführer der FEWOG Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft eG

Anlagen

1. Lageplan mit Geltungsbereich des Durchführungsvertrages, Stand 07.09.2020
2. Vorhaben- und Erschließungsplan
   a. Lageplan mit Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, Stand 15.07.2020
   b. Ansichtsschnitte Nord-Süd, Stand 17.07.2020
   c. Ansichtsschnitte Ost-West 1-2-3, Stand 15.07.2020
   d. Ansichtsschnitte Ost-West 2-3-4, Stand 17.07.2020
   e. Grundriss Untergeschoss, Stand 14.07.2020
   f. Freiflächengestaltungsplan, 14.07.2020

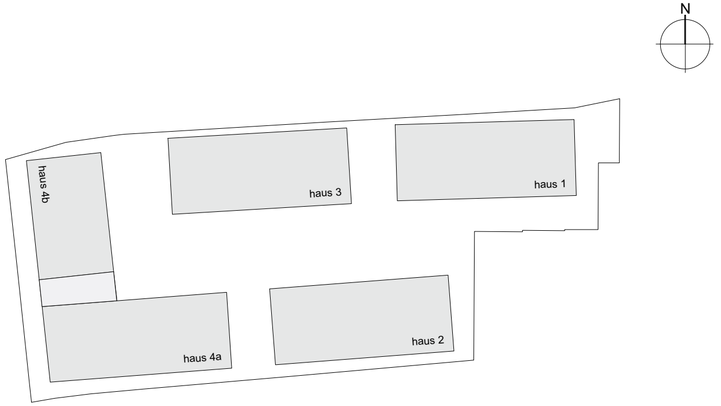

Anlage 1 zum Durchführungsvertrag
Gartenstraße
Im Hetzen
Stettener Straße
Im Krautgärtle
Im Keiferle
Im Keiferle
Haus amKappelberg
NORD
Geltungsbereich zum Durchführungsvertrag
Stadtplanungsamt Fellbach
07.09.2020

Anlage 2 zum
Durchführungsvertrag



Planbezeichnung	Lageplan Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 08.12/1 "Kieferle" (Gartenstraße)				
A	611	3	1	00	-
Fachbereich	Projektnr.	LP	Planart	Darstellung	Teilplan

Projekt	Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage in der Gartenstraße 84 - 96, Fellbach
Maßstab	1:500
Datum gez.	17.08.2020
Planverfasser	lm
Plangröße	0,595m / 0,305m
Bauherr	FEWOG- Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft eG, Lessingstr. 2, 70734 Fellbach gez.
Architekt/ Verfasser	bogevischs buero architekten & stadtplaner gmbh schulstraße 5, 80634 münchen fon 089-452 35 47-0 | fax 089-452 35 47-10 gez.



+/- 0,00 = 308,86 m ü. NN

OK FFB EG Haus 1: - 0,85	= 308,01 m ü. NN
OK FFB EG Haus 2: + 0,69	= 309,55 m ü. NN
OK FFB EG Haus 3: +/- 0,00	= 308,86 m ü. NN
OK FFB EG Haus 4: + 1,30	= 310,16 m ü. NN

Grundwasserspiegel unter 296,76 m ü. NN

Die Nutzung und ganze oder auch nur teilweise Vervielfältigung der Zeichnungen, sowie jede Weitergabe an Dritte ist nur in Abstimmung mit dem Verfasser gestattet. Eine Verwirklichung der Ideen und Ideenansätze ist nur auf Grundlage vorheriger vertraglicher Vereinbarung mit dem Verfasser als Rechtsinhaber möglich.

Planbezeichnung

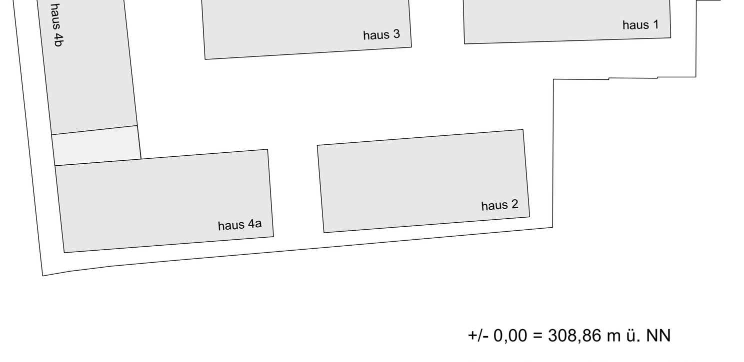
Grundriss Untergeschoss

Vorhaben- und Erschließungsplan
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 08.12/1 "Keiferle" (Gartenstraße)

A	611	3	1	u1	-
Fachbereich	Projektnr.	LP	Planart	Darstellung	Teilplan

Projekt	Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage in der Gartenstraße 84 - 96, Fellbach
Maßstab	1:100
Datum gez.	14.07.20
Planverfasser	lm
Plangröße	1,350m / 0,595m
Bauherr	FEWOG- Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft eG, Lessingstr. 2, 70734 Fellbach gez.
Architekt/ Verfasser	bogevischs buero architekten & stadtplaner gmbh schulstraße 5, 80634 münchen fon 089-452 35 47-0 | fax 089-452 35 47-10 gez.

N



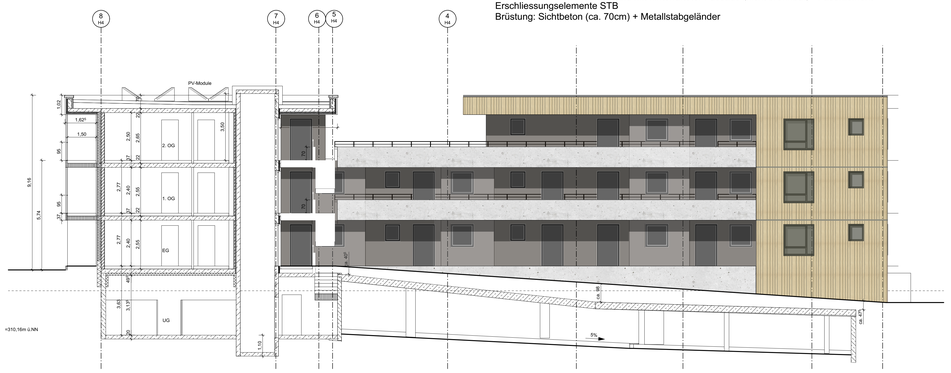
+/- 0,00 = 308,86 m ü. NN

OK FFB EG Haus 1: - 0,85	= 308,01 m ü. NN
OK FFB EG Haus 2: + 0,69	= 309,55 m ü. NN
OK FFB EG Haus 3: +/- 0,00	= 308,86 m ü. NN
OK FFB EG Haus 4: + 1,30	= 310,16 m ü. NN

Grundwasserspiegel unter 296,76 m ü. NN

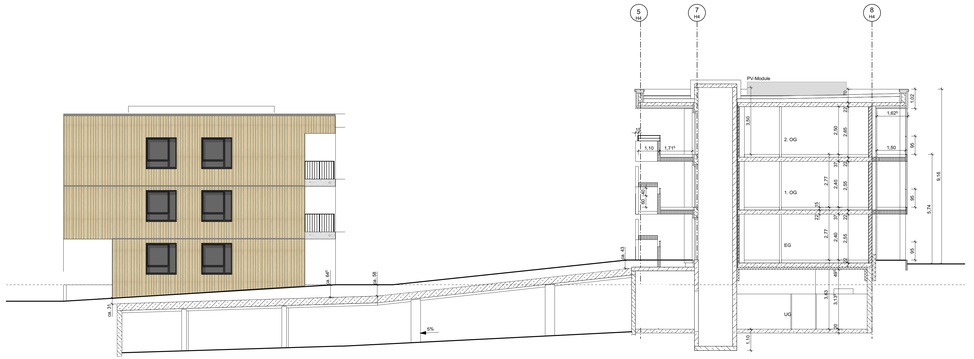
Die Nutzung und ganze oder auch nur teilweise Vervielfältigung der Zeichnungen, sowie jede Weitergabe an Dritte ist nur in Abstimmung mit dem Verfasser gestattet. Eine Verwirklichung der Ideen und Ideenansätze ist nur auf Grundlage vorheriger vertraglicher Vereinbarung mit dem Verfasser als Rechtsinhaber möglich.

Laubengangbereich:
Konstruktion Kalksandsteinwand mit hinterlüfteter Fassade (nicht brennbar) - Faserzement
Erschliessungselemente STB
Brüstung: Sichtbeton (ca. 70cm) + Metallstabgeländer



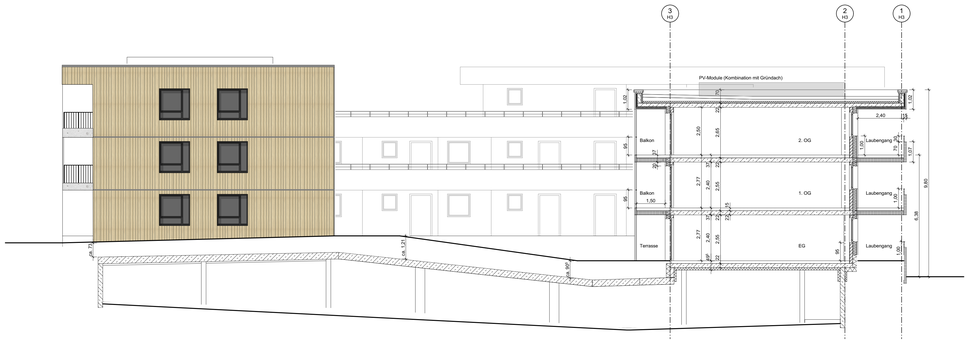
Ansichtsschnitt Ost - Haus 4

"Backenbereich" (außenliegende Fassade):
Konstruktion Kalksandsteinwand mit hinterlüfteter Fassade - Holz



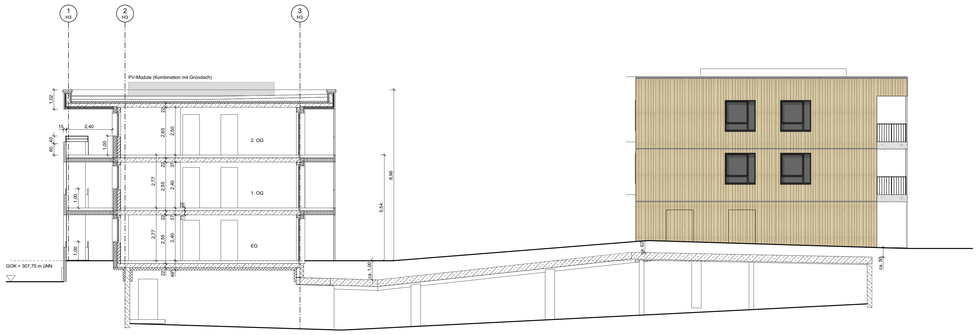
Ansichtsschnitt West - Haus 3 - Haus 4

"Backenbereich" (außenliegende Fassade):
Konstruktion Kalksandsteinwand mit hinterlüfteter Fassade - Holz



Ansichtsschnitt Ost - Haus 4 - Haus 3

"Backenbereich" (außenliegende Fassade):
Konstruktion Kalksandsteinwand mit hinterlüfteter Fassade - Holz

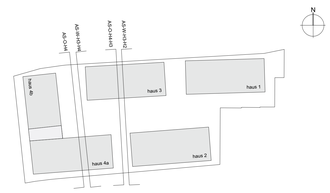


Ansichtsschnitt West - Haus 3 - Haus 2

Planbezeichnung	**Ansichtsschnitte Ost-West 2-3-4** Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 08.12/1 "Kelferle" (Gartenstraße)

A	611	3	3	01	-
Fachbereich	Projektnr.	LP	Planart	Darstellung	Teilplan

Projekt	Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage in der Gartenstraße 84 - 96, Fellbach
Maßstab	1:100
Datum gez.	17.07.20
Planverfasser	lm
Plangröße	1,350m / 0,595m
Bauherr	FEWOG- Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft eG, Lessingstr. 2, 70734 Fellbach gez.
Architekt/ Verfasser	bogevischs buero architekten & stadtplaner gmbh schulstraße 5, 80634 münchen fon 089-452 35 47-0 | fax 089-452 35 47-10 gez.

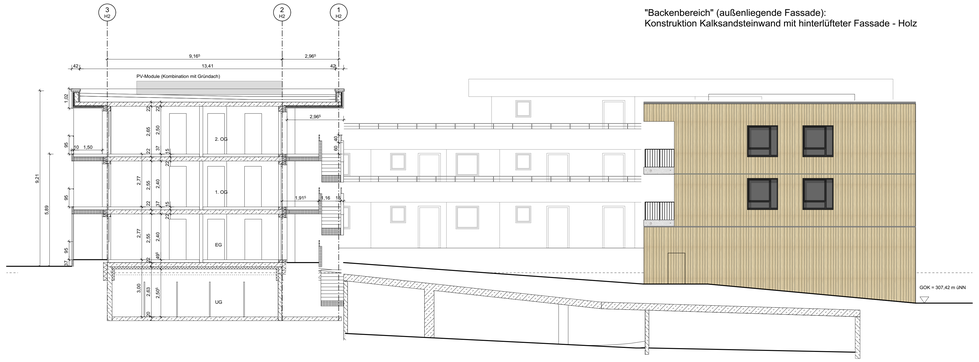


+/- 0,00 = 308,86 m ü. NN

OK FFB EG Haus 1; -0,85	= 308,01 m ü. NN
OK FFB EG Haus 2; +/- 0,00	= 308,86 m ü. NN
OK FFB EG Haus 3; +/- 0,00	= 308,86 m ü. NN
OK FFB EG Haus 4; + 1,30	= 310,16 m ü. NN

Grundwasserspiegel unter 296,76 m ü. NN

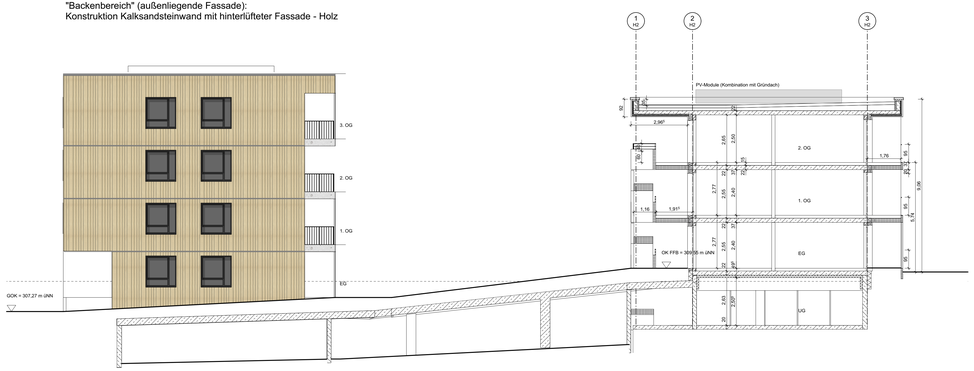
Die Nutzung und ganze oder auch nur teilweise Vervielfältigung der Zeichnungen, sowie jede Weitergabe an Dritte ist nur in Abstimmung mit dem Verfasser gestattet. Eine Verwirklichung der Ideen und Ideenansätze ist nur auf Grundlage vorheriger vertraglicher Vereinbarung mit dem Verfasser als Rechtsinhaber möglich.



"Backenbereich" (außenliegende Fassade):
Konstruktion Kalksandsteinwand mit hinterlüfteter Fassade - Holz

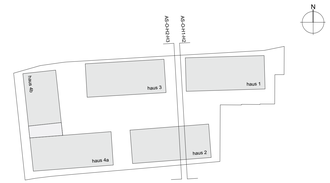
Ansichtsschnitt Ost - Haus 2 - Haus 3

"Backenbereich" (außenliegende Fassade):
Konstruktion Kalksandsteinwand mit hinterlüfteter Fassade - Holz



Ansichtsschnitt West - Haus 1 - Haus 2

Planbezeichnung	**Ansichtsschnitte Ost-West 1-2-3** Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 08.12/1 "Keiferle" (Gartenstraße)					
A Fachbereich	611 Projektnr.	3 LP	3 Planart	02 Darstellung	- Teilplan	
Projekt	Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage in der Gartenstraße 84 - 96, Fellbach					
Maßstab	1:100					
Datum gez.	15.07.20					
Planverfasser	lm					
Plangröße	1,350m / 0,595m					
Bauherr	FEWOG- Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft eG, Lessingstr. 2, 70734 Fellbach gez.					
Architekt/ Verfasser	bogevischs buero architekten & stadtplaner gmbh schulstraße 5, 80634 münchen fon 089-452 35 47-0 | fax 089-452 35 47-10 gez.					



+/- 0,00 = 308,86 m ü. NN

OK FFB EG Haus 1 - 0,85	= 308,01 m ü. NN
OK FFB EG Haus 2 - 0,00	= 308,86 m ü. NN
OK FFB EG Haus 3 - +/- 0,00	= 308,86 m ü. NN
OK FFB EG Haus 4 - + 1,30	= 310,16 m ü. NN

Grundwasserspiegel unter 296,76 m ü. NN

Die Nutzung und ganze oder auch nur teilweise Vervielfältigung der Zeichnungen, sowie jede Weitergabe an Dritte ist nur in Abstimmung mit dem Verfasser gestattet. Eine Verwirklichung der Ideen und Ideenansätze ist nur auf Grundlage vorheriger vertraglicher Vereinbarung mit dem Verfasser als Rechtsinhaber möglich.

Balkonbereich:
Konstruktion Kalksandsteinwand mit hinterlüfteter Fassade - Faserzement
Aussenliegender Sonnenschutz über feststehende Lamellen
Brüstung: Metallstabgeländer

Ansichtsschnitt Süd- Haus 4 - Haus 3 - Haus1

Laubengangbereich:
Konstruktion Kalksandsteinwand mit hinterlüfteter Fassade (nicht brennbar) - Faserzement
Erschliessungselemente STB
Brüstung: Sichtbeton (ca. 70cm) + Metallstabgeländer

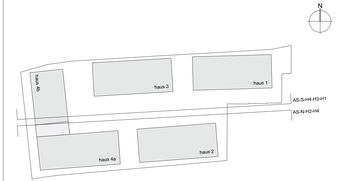
"Backenbereich" (außenliegende Fassade):
Konstruktion Kalksandsteinwand mit hinterlüfteter Fassade - Holz

Ansichtsschnitt Nord - Haus 2 - Haus 4

Planbezeichnung	**Ansichtsschnitte Nord-Süd** Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 08.12/1 "Keiferle" (Gartenstraße)

Fachbereich	Projektnr.	LP	Planart	Darstellung	Teilplan
A	611	3	3	03	-

Projekt	Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage in der Gartenstraße 84 - 96, Fellbach
Maßstab	1:100
Datum gez.	17.07.20
Planverfasser	lm
Plangröße	1,350m / 0,595m
Bauherr	FEWOG- Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft eG, Lessingstr. 2, 70734 Fellbach gez.
Architekt/ Verfasser	bogevischs buero architekten & stadtplaner gmbh schulstraße 5, 80634 münchen fon 089-452 35 47-0 | fax 089-452 35 47-10 gez.



+/- 0,00 = 308,86 m ü. NN

OK FFB EG Haus 1; -0,85	= 308,01 m ü. NN
OK FFB EG Haus 2; +/- 0,00	= 308,86 m ü. NN
OK FFB EG Haus 3; +/- 0,00	= 308,86 m ü. NN
OK FFB EG Haus 4; + 1,30	= 310,16 m ü. NN

Grundwasserspiegel unter 296,76 m ü. NN

Die Nutzung und ganze oder auch nur teilweise Vervielfältigung der Zeichnungen, sowie jede Weitergabe an Dritte ist nur in Abstimmung mit dem Verfasser gestattet. Eine Verwirklichung der Ideen und Ideenansätze ist nur auf Grundlage vorheriger vertraglicher Vereinbarung mit dem Verfasser als Rechtsinhaber möglich.

FEWOG
Fellbacher Wohnungsbaugenossenschaft eG

Legende

- L-Stein Mauer - Elemente 99cm
- Schichtmauerwerk
- Stuttgarter Sickerstein
- Asphalt optional mit Einstreu
- Wassergebundene Wegedecke
- Plattenbelag 50/50
- Kiesstreifen, grau, 16/32 Traufstreifen
- TB 30 Betonrabatte
- Betonstufen
- Geländer/Handlauf
- Tiefgarage Stützen und Wände
- Feuerwehraufstellfläche
- Baum neu
- + 0,90m AufbauhöheTiGaDecke für Baum
- Bestandsbaum
- Strauch neu
- Hecke / Blockpflanzung
- Rasen
- Blumenwiese
- Bodendecker
- Anlehnbügel
- Zaun mit Tor 1,50m breit
- Fassadenrinne
- Entwässerungsrinne
- Sinkkasten
- HT Hoftopf
- Poller-/Wandleuchte
- 309.28 Höhe Tiefgarage
- 2.5% Gefälle Tiefgarage
- 289.41 Höhe Bestand
- 278.40 Höhe neu
- 2.5% Gefälle neu
- MOK 309.80 Höhe Maueroberkante
- Böschung
- Höhenlinie neu

Baumliste

Baum 1	Carpinus betulus Frans Fontaine
Baum 2	Carpinus betulus Frans Fontaine
Baum 3	Carpinus betulus Frans Fontaine
Baum 4	Prunus x schmittii
Baum 5	Acer campestre Elsrijk
Baum 6	Cercis siliquastrum
Baum 7	Prunus x schmittii
Baum 8	Amelanchier arborea Robin Hill
Baum 9	Fraxinus ornus Rotterdam
Baum 10	Cercis siliquastrum
Baum 11	Cercis siliquastrum
Baum 12	Prunus x schmittii

Index	Planausgabe an	Gez.	Datum
A	Fr. Pachner (melchers), Fr. Steinerstauch (Fellbach), Hr. Krech (FEWOG) und Fr. Hauth (bogevisch), je 1x pdf	SK	03.09.20
-	Fr. Pachner, Fr. Hauth, Hr. Krech, je 1x pdf	SK	14.07.20

Index	Art der Änderung	Gez.	Datum
A	Pflanzung geändert, Terrassen am Im Keiferle vergrößert	SK	03.09.20

Pl.-Nr.	Eingearbeitete Plangrundlage	Herkunft	Stand
A-611-1	Grundriss Erdgeschoss (Entwurf)	Arch. Bogevischs	06.07.20
A-611-1	Grundriss Untergeschoss (Entwurf)	Arch. Bogevischs	03.08.20

Neubau Wohnanlage
Gartenstraße 84-96
70734 Fellbach

N

Vorhaben- und Erschließungsplan
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 08.12/1 "Keiferle" (Gartenstraße)

4.0.0A Freiflächengestaltungsplan

M 1:100 **STAND: 03.09.2020** **Plangröße: 1189 x 650**

BAUHERR:

FEWOG
Lessingstraße 2
70734 Fellbach

Gez. SK

Ort, Datum Unterschrift

PLANUNG:

Thiede Landschaftsarchitekten
Hofbaumgärten 23 - 73230 Kirchheim
info@marionthiede.de
Tel. 07021 - 83131 | Fax: 07021 - 84545
www.marionthiede.de

Kirchheim T.
03.09.2020

Ort, Datum Unterschrift

4.0.0A Freiflächengestaltungsplan