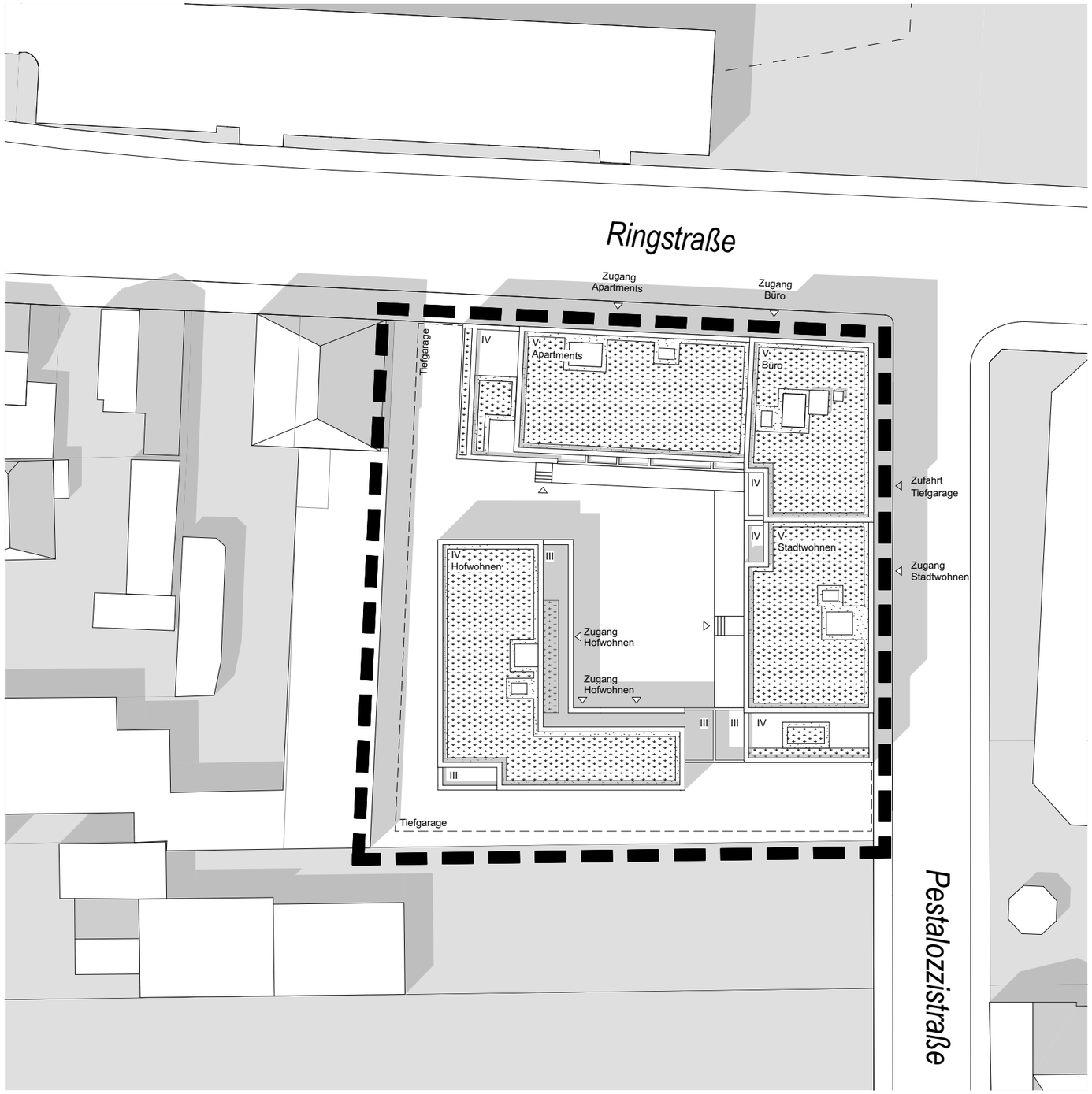


Lageplan

Legende:

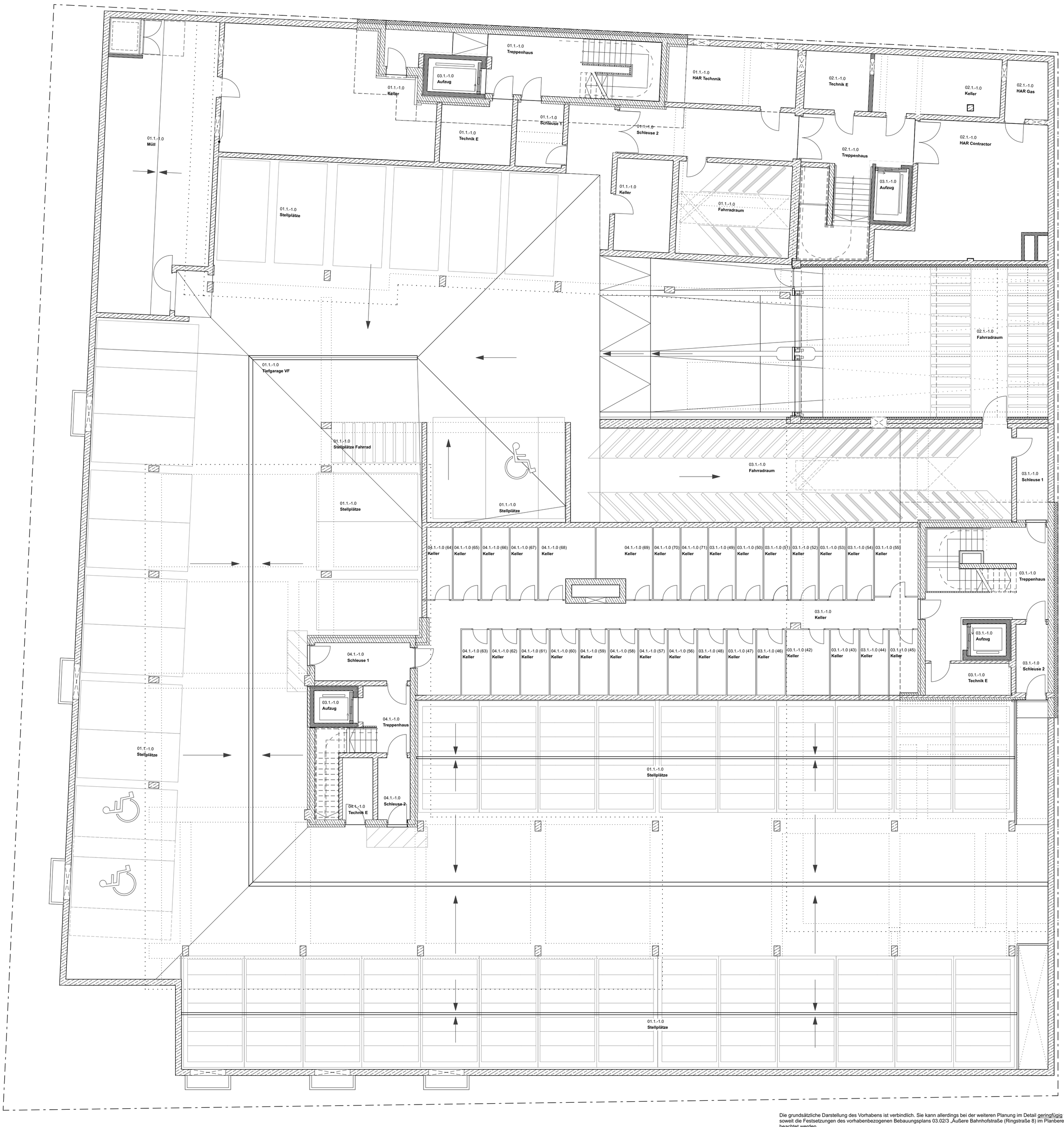
Anlage 3 zur VL 063/2021

Geschossigkeit	**I - V**
Zugang	△
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB	▬ ▬ ▬
Kubatur Tiefgarage	- - - - - -

Nord

Die grundsätzliche Darstellung des Vorhabens ist verbindlich. Sie kann allerdings bei der weiteren Planung im Detail geringfügig verändert und konkretisiert werden, soweit die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 03.02/3 „Äußere Bahnhofstraße (Ringstraße 8) im Planbereich 03.02, Gemarkung Fellbach“ beachtet werden.

Projekt	**BAUVORHABEN Fellbach Ringstraße 8** Wohn- und Bürogebäude			BONAVA
Bauherr	Bonava Deutschland GmbH, Am Nordstern 1, 15517 Fürstenwalde			
Planinhalt	**Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Äußere Bahnhofstraße** Lageplan			
Planverfasser Architektengemeinschaft Fischer Architekten & Mijaa Raummanufaktur Architekten Richard-Wagner-Straße 1, 68165 Mannheim Tel. +49 (0)201 50918674, www.mjrm.de			**OP - VP** OK FFB EG: 280,24m ü NHN	
Datum 14.09.20	Planer JK	Projektleiter JK	Bearbeiter SA	Maßstab 1:500
706010801b04LG_AA101A01				



Die grundsätzliche Darstellung des Vorhabens ist verbindlich. Sie kann allerdings bei der weiteren Planung im Detail geringfügig verändert und konkretisiert werden, soweit die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 03.02/3 „Äußere Bahnhofstraße (Ringstraße 8) im Planbereich 03.02, Gemarkung Fellbach" beachtet werden.

OK FFB EG = ± 0.00 = 280,24m über NHN

Nord

Grundriss UG

Index	Datum	Änderung	Ausgegeben von
-	-	-	

Projekt
BAUVORHABEN Fellbach Ringstraße 8

Wohn- und Bürogebäude, Tiefgarage

Bauherr	BONAVA	Bonava Deutschland GmbH Am Nordstern 1, 15517 Fürstenwalde Tel. +49 (0)3361 670-0 info@bonava.com
Objektplanung (LP2)	FISCHER ARCHITEKTEN / MJRM Mijaa Raummanufaktur Architekten	Architektengemeinschaft Fischer Architekten & Mijaa Raummanufaktur Architekten Richard-Wagner-Straße 1, 68165 Mannheim Tel. +49 (0)201 76509365, mail@mjrm.de
Haustechnik	BONAVA	BONAVA Deutschland GmbH Am Nordstern 1, 15517 Fürstenwalde Tel. +49 (0)3361 670-0 www.bonava.de
Tragwerksplanung	BONAVA	BONAVA Deutschland GmbH Am Nordstern 1, 15517 Fürstenwalde Tel. +49 (0)3361 670-0 www.bonava.de
		Mundsinger + Hans freie Landschaftsarchitekten Zeppelinstraße 30a, 73760 Ostfildern Tel. +49 (0)711 7189227 www.mh-garten.de

Planinhalt
Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Äußere Bahnhofstraße
Grundriss UG

Kurzbezeichnung
OP - VP

Datum	Planer	Projektleiter	Bearbeiter	Maßstab
25.02.2121	J. Kucera	A. Tarasov	S. Attelmann	1:100

7 0 6 0 1 0 8 0 1 b 0 4 G -1 A A 1 0 1 A 0 1

Projekt	Gebäude-nummer	Planart	Geschoss	Fachplaner	Gewerk	Planungs-phase	Plannummer	Index	Version

AN 1 - NORD

AN 2 - OST

AN 3 - SÜD

Die grundsätzliche Darstellung des Vorhabens ist verbindlich. Sie kann allerdings bei der weiteren Planung im Detail geringfügig verändert und konkretisiert werden, soweit die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 03.02/3 „Äußere Bahnhofstraße (Ringstraße 8) im Planbereich 03.02, Gemarkung Fellbach" beachtet werden.

OK FFB EG = ± 0.00 = 280,24m über NHN

Nord

Index	Datum	Änderung	Ausgegeben von
-	-	-	

Projekt
BAUVORHABEN Fellbach Ringstraße 8

Wohn- und Bürogebäude, Tiefgarage

Bauherr	BONAVA	BONAVA Deutschland GmbH Am Nordstern 1, 15517 Fürsterwalde Tel. +49 (0)3361 670-0 www.bonava.de
Objektplanung (LP2)		Architektengemeinschaft Fischer Architekten & Mijaa Raummanufaktur Architekten Richard-Wagner-Straße 1, 68165 Mannheim Tel. +49 (0)201 50918674, www.mjrm.de
Haustechnik	BONAVA	BONAVA Deutschland GmbH Am Nordstern 1, 15517 Fürsterwalde Tel. +49 (0)3361 670-0 www.bonava.de
Tragwerksplanung	BONAVA	BONAVA Deutschland GmbH Am Nordstern 1, 15517 Fürsterwalde Tel. +49 (0)3361 670-0 www.bonava.de
		Mundsinger + Hans freie Landschaftsarchitekten Zeppelinstraße 30a, 73760 Ostfildern Tel. +49 (0)711 7189227 www.mh-garten.de

Planinhalt
Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Äußere Bahnhofstraße
Ansichten

Kurzbezeichnung
OP - VP

Datum	Planer	Projektleiter	Bearbeiter	Maßstab
07.09.2020	JK	JK	SA	1:100

7 0 6 0 1 0 8 0 1 b 0 4 A G _ A A 1 0 1 A 0 1

Projekt	Gebäude-nummer	Planart	Geschoss	Fachplaner	Gewerk	Planungs-phase	Plannummer	Index	Version

Legende

BESTAND

- Bestands- / Anschlusshöhe gemäß Bestandsvermessung der Stadt Fellbach
- Grundstücksgrenze
- Bestandsbaum
- Bestandsbaum wird gerodet

PLANUNG

- Betonpflaster mit Sickerfugen
- Terrassenbelag aus Betonplatten
- Belag aus UVK-Steinen mit Höckern bzw. Rasengittersteinen
- Traufstreifen aus Kiesschüttung und Einfassung aus Betontiefbord
- Fallschutzbelag aus EPDM, Fallschutzkies oder Holzhackschnitzel
- Spielbereich mit Sand
- neue Bäume z.B.:

Liquidambar styraciflua	Amberbaum	H 3xv mDb StU20-25
Tilia cordata	Winterlinde	H 3xv mDb StU20-25
Tilia europaea 'Pallida'	Kaiserlinde	H 3xv mDb StU20-25
Prunus avium 'Plena'	Zierkirsche	H 3xv mDb StU20-25
Acer campestre	Feldahorn	H 3xv mDb StU20-25

- neue Sträucher z.B.:

Sträucher:		
Cornus mas	Kornelkirsche	Str 3xv mB h100-150
Syringa vulgaris	Flieder	Str 3xv mB h100-150
Spiraea vanhouttei	Prachtspiere	Str 3xv mB h100-150
Spiraea cinera 'Grefsheim'	Prachtspiere	Str 3xv mB h100-150
Weigelia 'Bristol Ruby'	Weigelie	Str 3xv mB h100-150
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer	Str 3xv mB h100-150
Photinia fraseri	Glanzmispel	Str 3xv mB h100-150
Viburnum opulus	Schneeball	Str 3xv mB h100-150
Großsträucher:		
Cornus mas	Kornelkirsche	Sol 4xv mDb h200-250
Syringa vulgaris	Flieder	Sol 4xv mDb h200-250
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum	Sol 4xv mDb h200-250
Acer ginala	Feuerahorn	Sol 4xv mDb h200-250
Amelanchier laevis	Kahle Felsenbirne	Sol 4xv mDb h200-250

- Heckenpflanzung z.B.:

Carpinus betulus	Hainbuche	He 2xv mB h150-175
Fagus sylvatica	Rotbuche	He 2xv mB h150-175
Malus toringo sargentii	Zierapfel	He 2xv mB h150-175
Malus 'Everest'	Zierapfel	He 2xv mB h150-175
Cornus mas	Kornelkirsche	He 2xv mB h150-175

- Rasenansaat (Gebrauchsrasen) - ca. 395m²
- Pflanzfläche aus Gräser, Bodendecker und insektenfreundlichen Staudenmischpflanzungen - ca. 160m²
- Entwässerungsrinne: Kastenrinne (KR) oder Fassadenrinne (FR) Nennweite / Breite gemäß Planeinschrieb
- Einlauf / Hofkopf

Hinweis:
Die Grundzüge der Grüngestaltung sind verbindlich und werden im Zuge der Erstellung eines qualifizierten Freiflächenplans im Detail fortgeschrieben.

Sie können bei der weiteren Planung im Detail geringfügig verändert und konkretisiert werden, soweit die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 03.02/3 „Äußere Bahnhofstraße (Ringstraße 8) im Planbereich 03.02, Gemarkung Fellbach" beachtet werden.

Die geringfügigen Veränderungen und Konkretisierungen betreffen zum Beispiel die Lage der Bäume, Sträucher oder Lichtschächte oder die eventuelle Verortung einer freistehenden Paketbox in den Freianlagen.

BONAVA
Bonava Deutschland GmbH
Am Nordstern 1
15517 Fürstenwalde
Tel.: 07141 / 38813 - 20
Fax. 07141 / 38813 - 30

Vorhaben- u. Erschließungsplan zum vorhabenbez. BPlan "Äußere Bahnhofstr."

Projekt-Nr. 19.05

Außenanlagen

Plan-Nr. VuEP 01

Maßstab	Bildgröße	Gezeichnet	Datum
1:100	789 x 1267 mm	mi.	31.08.2022

Fischer Architekten + Mijaa Raummanufaktur Architekten
40128 Essen Kaiserstraße 23
Telefon (0201) 5091 8674 Telefax: (0201) -
Mundsinger + Hans freie Landschaftsarchitekten
73760 Ostfildern Zeppelinstraße 30a
Telefon (0711) 7189227 Telefax (0711) 7189228 email: info@mh-garten.de

ARGE
Fischer Architekten &
Mijaa Raummanufaktur
Architekten

Neubau eines Wohn- und Business-Quartiers mit Tiefgarage | Fellbach, Ringstraße 8

Übersicht Stellplatzbedarf

Stand 22.02.2021

Berechnung der Stellplätze

		Auto		Fahrrad	
	Anzahl Einheiten | NUF [m²]	**Faktor**	**Summe Stellpl.**	**Anzahl je Einheit**	**Summe Stellpl.**
WE Hofwohnen	**16**	**1,0**	**16**	**2**	**32**
Barrierefrei	5				
Nicht barrierefrei	11				
WE Stadtwohnen	**14**	**1,0**	**14**	**2**	**28**
Barrierefrei	4				
Nicht barrierefrei	10				
WE Appartement	**30**	**1,0**	**30**		**52**
Barrierefrei	8				
Nicht barrierefrei	22				
1 Zimmer	8			1	8
2 Zimmer	22			2	44
NUF Büro (nach DIN 277)	**709** m²	**0,4**	**7**		**7**
Büro ÖPNV-Bonus 0,4		0,4	7		
Stellplatzbedarf final		**(gefordert)**	**67**	**(gefordert)**	**119**
		(geplant)	**67**	**(geplant)**	**119**

NUF Büro (nach DIN 277) 709 m² abzgl. Sanitäranlagen, Abstellräume und Funktionsflächen

Büro - Stellplatzfaktoren

1 KFZ-Stellplatz je	40 m²	Büronutzfläche	nach AKBW Merkblatt 593 - VwV 2020
1 Fahrradstellpl. je	100 m²	Büronutzfläche	nach AKBW Merkblatt 593 - VwV 2020
ÖPNV-Bonus	40 %	der ermittelten KFZ-Stellplätze	nach AKBW Merkblatt 593 - VwV 2020

Merkblatt 593 - Herstellung notwendiger Stellplätze nach Landesbauordnung mit VwV Stellplätze vom 28. Mai 2015 geändert durch VwV vom 23. September 2020

Kriterien ÖPNV	**Summe Punkte**	**Punkt je Kriterium**	**Attraktivität des Verkehrsmittels**	**Dichte der Verkehrsmittel**	**Leistungsfähigkeit (Taktfolge Mo.-Fr. 6h-19h)**	**Erreichbarkeit**
		1	Bus überwiegend auf eigenen Busspur	mehr als 1 Bus- oder Bahnlinie	Takt max. 15 min	mindestens eine Haltestelle des ÖPNV in R=>500m-max. 600 m
		2	Straßenbahn, Stadtbahn	mehr als 2 Bus- oder Bahnlinien	Takt max. 10 min	mindestens eine Haltestelle des ÖPNV in R=>300m-max. 500 m
		3	Schienenschnell-verkehr (S-Bahn) mit eigenem Gleiskörper	mehr als 3 Bus- oder Bahnlinien	Takt max. 5 min	mindestens eine Haltestelle des ÖPNV in R = max. 300 m
	11		**3**	**3**	**2**	**3**

Aus Tabelle B wird nach Nutzungsart und Größe der Anlage eine Zahl von Kfz-Stellplätzen ermittelt. Diese wird ggf. entsprechend der nach Nr. 1 erreichten Punktzahl gemindert.
Die Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze beträgt bei

	unter 4 Punkten =	100 %	der aus Tab.B ermittelten Kfz-Stellplätze
	4-6 Punkten =	80 %	der aus Tab.B ermittelten Kfz-Stellplätze
	7-9 Punkten =	60 %	der aus Tab.B ermittelten Kfz-Stellplätze
X	10-11 Punkten =	**40 %**	der aus Tab.B ermittelten Kfz-Stellplätze
	12 Punkten =	30 %	der aus Tab.B ermittelten Kfz-Stellplätze

Architektengemeinschaft
Fischer Architekten & Mijaa Raummanufaktur Architekten
Richard-Wagner-Straße 1, 68165 Mannheim
Telefon +49 621 396 930 / +49 201 509 186 74
Email mannheim@werkstadt.com / mail@mjrm.de
www.werkstadt.com / www.mjrm.de