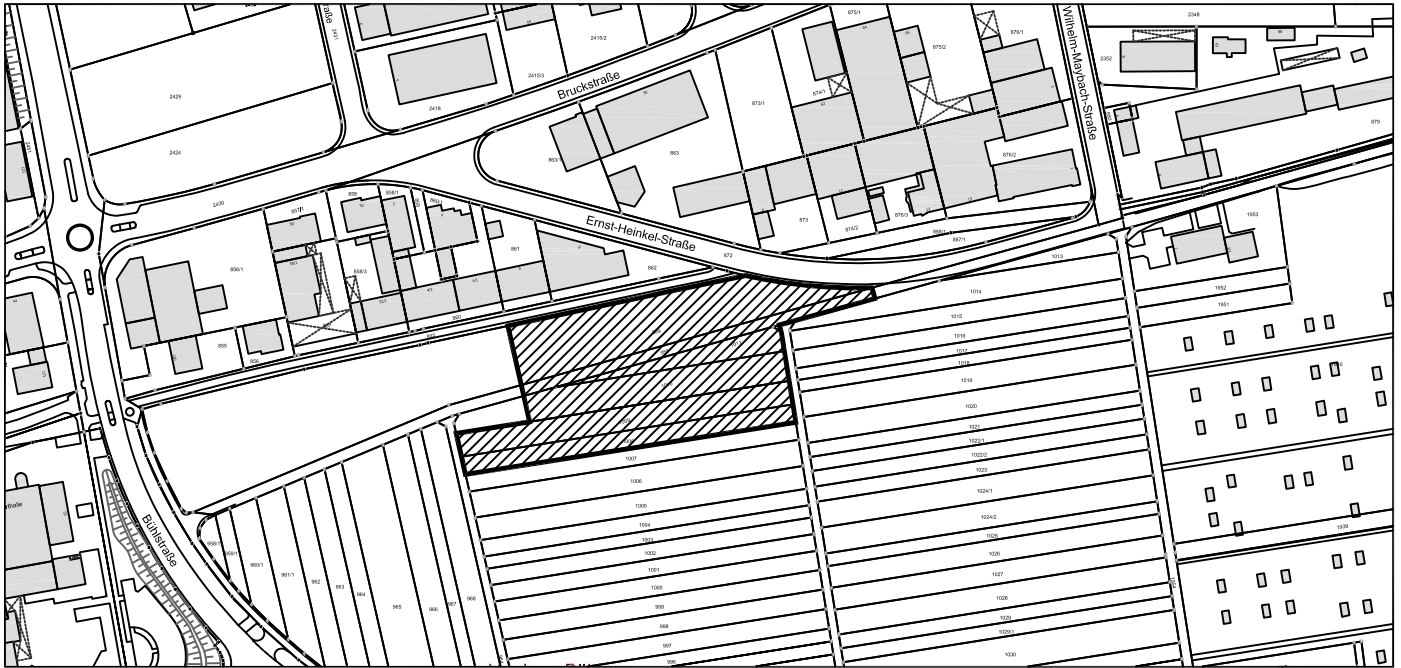




Stadtplanungsamt:
Fellbach, 04.03.2021

Ausfertigung:
Fellbach,

Christian Plöhn
Amtsleiter

Beatrice Soltys,
Baubürgermeisterin

STADT FELLBACH

BEBAUUNGSPLAN

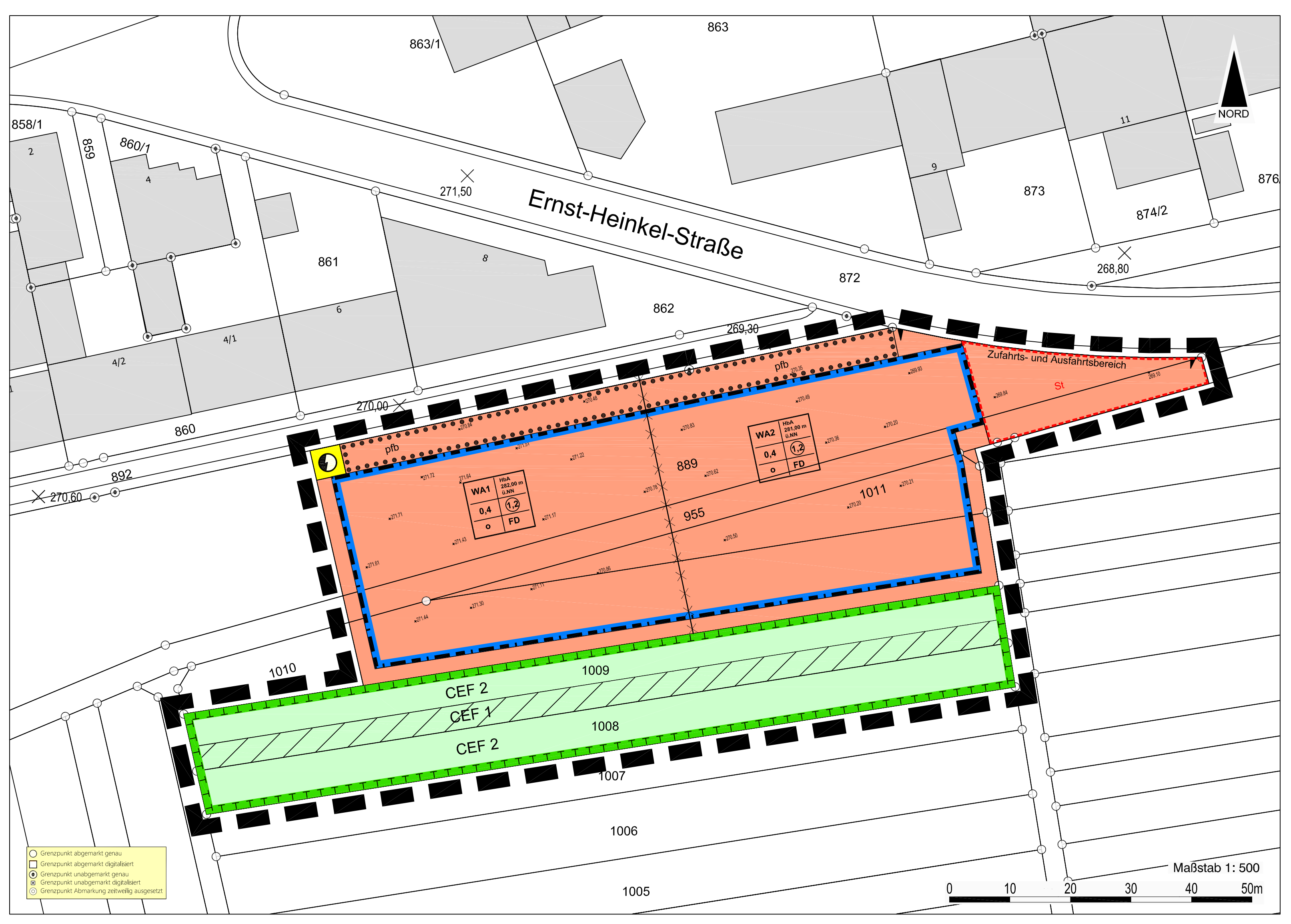
MIT SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

09.01/3 "WIESENÄCKER"

IM PLANBEREICH 09.01 WIESENÄCKER

MAßSTAB 1 : 500

ENTWURF: 04.03.2021



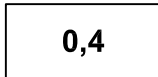
ZEICHENERKLÄRUNG

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

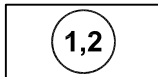


Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

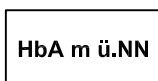
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16 und 19 BauNVO

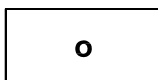


Geschossflächenzahl (GFZ) §§ 16 und 20 BauNVO

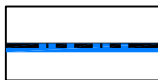


Höhe der baulichen Anlagen in Meter über Normal Null §§ 16 und 18 BauNVO

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



offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

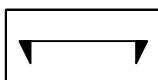


Baugrenze § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

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

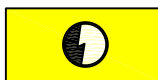


Stellplätze



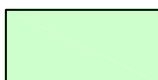
Zufahrts- und Ausfahrtsbereich

Versorgungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB



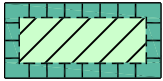
Trafostation

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Private Grünfläche

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**



CEF1: Leitstruktur



CEF2: Habitatfläche

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



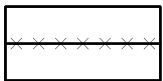
Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (siehe Textteil)

Äußere Gestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO



Flachdach

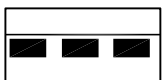
Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



Straßenhöhen (Bestand, in m ü.NN)



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

Nutzungsschema

Art der Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) § 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Höhe der baulichen Anlagen (HbA)

Die im Bebauungsplan eingetragene Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Höhe der baulichen Anlage sind Höchstwerte.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16, 17 und 19 BauNVO

(siehe Planeinschrieb)

Eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann bis zu einer GRZ von 0,6 zugelassen werden.

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

(siehe Planeinschrieb)

2.3 Höhe der baulichen Anlagen §§ 16 und 18 BauNVO

(siehe Planeinschrieb)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch maximale Gebäudehöhen (HbA) in Metern über Normal-Null (m ü. NN) festgesetzt. Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des Flachdachgesimses bzw. die Brüstungsoberkante. Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen können bei untergeordneten Bauteilen für technische Zwecke (Aufzug, Klima) ausnahmsweise zugelassen werden.

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

o = offene Bauweise

4. Tiefe der Abstandsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Abweichend von § 5 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 LBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA1 vor Außenwänden, die einer anderen Außenwand eines Gebäudes innerhalb des Gebietes WA1 gegenüberliegen, 0,235 der Wandhöhe.

Sie darf jedoch 2,5 m, bei Wänden bis 5 m Breite 2 m nicht unterschreiten.

5. Überbaubare Grundstücksgrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 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.

6. 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.

Tiefgaragen sind zulässig. Sie sind außerhalb der bebauten Flächen mit mindestens 0,6 m Erdüberdeckung zu versehen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten; ausgenommen sind Terrassen, Fußwege und Zugänge zu den Gebäuden und Feuerwehrezufahrten. Je 500 m² begrünter Tiefgaragenfläche ist auf 1,20 m Erdüberdeckung ein mittelgroßer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgaragen sind nur in dem im Plan festgesetzten Bereich zulässig.

7. Versorgungsfläche § 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB

Die gekennzeichnete Fläche dient dem Betrieb einer Trafostation zur Versorgung des Gebiets

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

Anlagen für die Haltung von Tieren sind nicht zulässig.

Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO und die nach LBO in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen soweit Gebäude (z.B. Geschirrhütten) sind, sofern sie eine Größe von 15 m³ nicht überschreiten, zulässig.

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

9.1 Schallschutzvorkehrungen

Im Geltungsbereich sind besondere Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen. Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros SoundPlan GmbH vom 12.02.2021 ist zu beachten.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

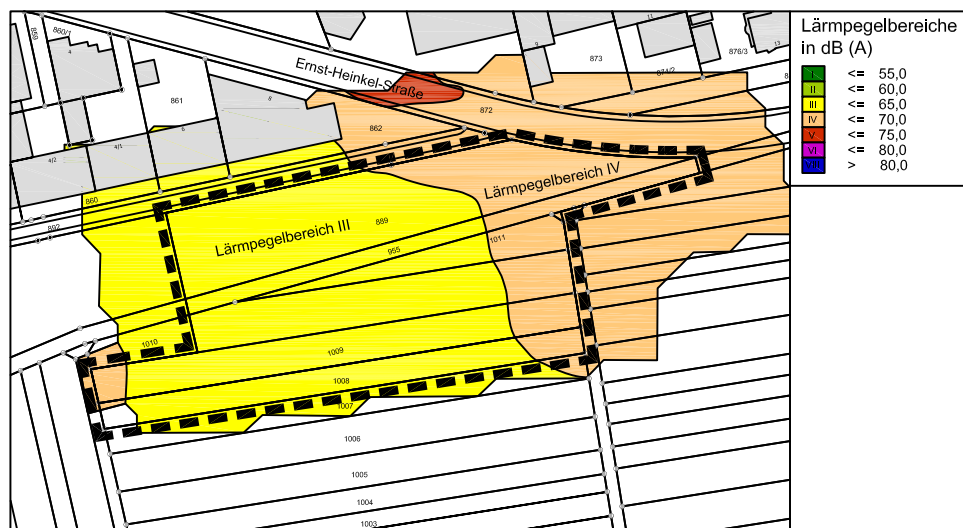


Abb. 1: Lärmpegelbereiche

Zulässig sind Vorhaben, deren Außenbauteile die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der in Abbildung 1 eingeschriebenen Lärmpegelbereiche (Lärmpegelbereiche III und IV) erfüllen. Der Nachweis erfolgt gemäß DIN 4109:2018. Von dieser Festsetzung darf abgewichen werden, sofern durch einen Einzelnachweis die Eignung der vorgesehenen Ausführung nachgewiesen wird.

Anforderungen an die Ausführung von Fenstern



Abb. 2: Ausführung von Fenstern

In den im Plan eingeschriebenen Bereichen (rosa) sind Wohn- und Aufenthaltsräume mit nicht-offenbaren Fenstern (z.B. Festverglasung) auszuführen. Von dieser Festsetzung darf abgewichen werden, sofern durch einen Einzelnachweis nachgewiesen wird, dass - insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Beurteilungspegel auftreten.

Anforderungen an Außenwohnbereiche

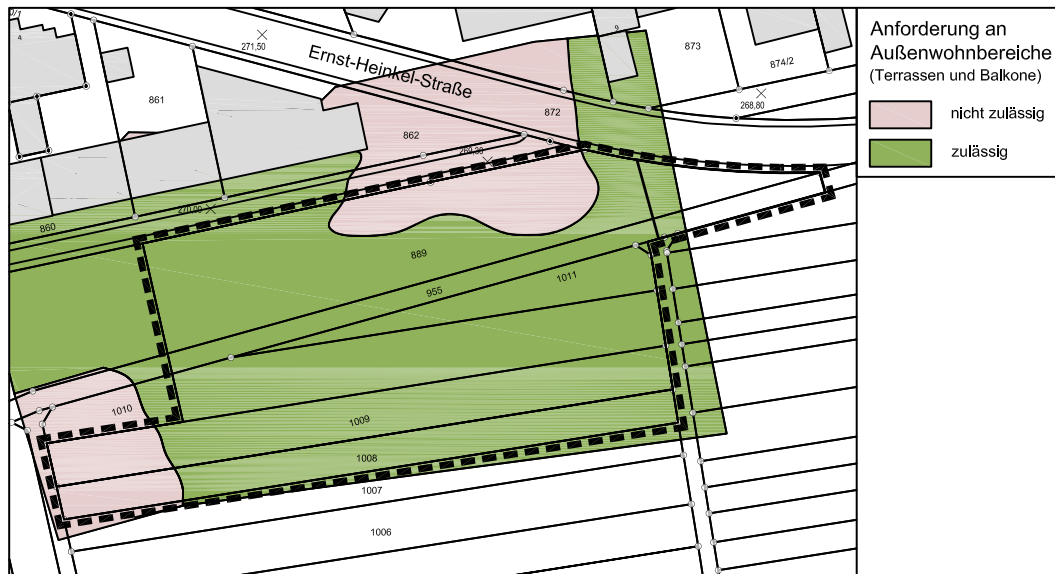


Abb. 3: Außenwohnbereiche

In den im Plan rosa dargestellten Bereichen sind Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) nur zulässig, wenn durch Orientierung zur lärmabgewandten Gebäudeseite oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten sichergestellt ist, dass eine Schallpegelminderung erreicht wird und dadurch der Tagespegel der Außenwohnbereiche kleiner 55 dB(A) ist.

9.2 Technische Vorkehrungen

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen (Planflächenstrahler) mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder gleichwertige) zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren.

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10.1 Artenschutz

Zur Sicherung der ökologischen Funktion im räumlich-funktionalen Zusammenhang für beanspruchte Lebensstätten von Fledermäusen müssen folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen fachgerecht auf den mit CEF gekennzeichneten privaten Grünflächen durchgeführt werden und vor Eingriffsbeginn wirksam sein:

CEF 1

Auf der mit CEF 1 gekennzeichneten Fläche ist eine Gehölzreihe als Ersatz für verloren gehende Leitstrukturen zu pflanzen. Es sind großkronige, standortgerechte, einheimische Laubbäume 1. Ordnung, Stammumfang 20-25 cm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen. Die Gehölzreihe darf nicht beleuchtet werden, um einen Dunkelkorridor zu schaffen.

CEF 2

Auf der mit CEF 2 gekennzeichneten Fläche ist eine Grünlandfläche als Ersatz für essentielle Jagdgebiete anzulegen und so zu bewirtschaften, dass durch eine extensive Nutzung (z. B. zweimalige Mahd mit Abräumen des Mahdgutes) insektenreiche Offenland-Habitate entstehen, die als Jagdgebiete genutzt werden können. Die Flächen sind mit standortgerechtem, autochthonem Saatgut (Wildkräuter-/Gräsermischung) zu bepflanzen. Eine Verdichtung des Bodens durch übermäßige Anteile von Süßgräsern (Poaceae) ist zu vermeiden.

10.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Es sind geeignete Maßnahmen wie z.B. Sickerrigolen oder topographische Gestaltung vorzusehen.

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

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

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

pfb: Auf den in der Zeichnung mit - pfb - festgesetzten Flächen ist vorhandene Vegetation zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzgebotsflächen dürfen nicht befestigt werden, es sei denn, dass notwendige Grundstückszugänge und -zufahrten eine Unterbrechung des Grünstreifens erfordern.

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 Wildkräutern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anlagen zur Sonnenenergienutzung müssen von den Dachrändern mindestens 1,00 m entfernt sein und dürfen die tatsächliche Dachhöhe um maximal 1,50 m überschreiten. Es sind Systeme zulässig, die die Dachbegrünung nicht beeinträchtigen (Solargründach).

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

Grelle, reflektierende und leuchtende Materialien dürfen nicht verwendet werden. Die geplante Trafostation ist mit Kletterpflanzen zu begrünen.

3. Freiflächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Auf den Grünflächen ist pro 200 m² mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Geh- und Fußwegflächen sind so herzustellen, dass das Oberflächenwasser versickern kann. Für Hecken und Strauchpflanzungen sind gebietsheimische Pflanzen zu verwenden; empfohlen werden Feldahorn, Hainbuche oder Liguster.

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

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedigungen Mauern bis zu einer Höhe von 0,3 m und geschnittene heimische Laubhecken zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf max. 1,5 m betragen. In den übrigen Bereichen sind zusätzlich Einfriedigungen auch als Drahtzäune, wenn diese in heimische Laubhecken eingezogen sind, zulässig. Als Sichtschutz von Terrassen und Freisitzen sind senkrecht zum Hausgrund vorspringende Sichtschutzwände bis 3,0 m Länge und 2,0 m Höhe zulässig.

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

Müllbehälterabstellplätze außerhalb von Gebäuden sind einzuhausen.

6. Antennenanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Mehr als eine Außenantennenanlage pro Gebäude ist unzulässig. Schlüssel-förmige Satellitenempfangsanlagen sind farblich der benachbarten Wandfarbe anzugleichen.

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 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

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 der Stadtverwaltung Fellbach abzustimmen.

7. Farbgebung

Die Farbgebung der Gebäude ist mit der Stadtverwaltung Fellbach 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. Feuerwehrzufahrt

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

10. Artenschutz

Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden.
- Beleuchtung ist als insektenfreundliche Beleuchtung (warmweißes Licht, mögl. 3000 K) mit möglichst zielgerichteter Ausleuchtung, geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung, und bedarfsgerechter Beleuchtungssteuerung oder Abschaltung in den Morgenstunden auszuführen.

11. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung auf Kampfmittel des Büros LBA Luftbildauswertung GmbH Stuttgart vom 26.09.2019 ergab keine Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets.