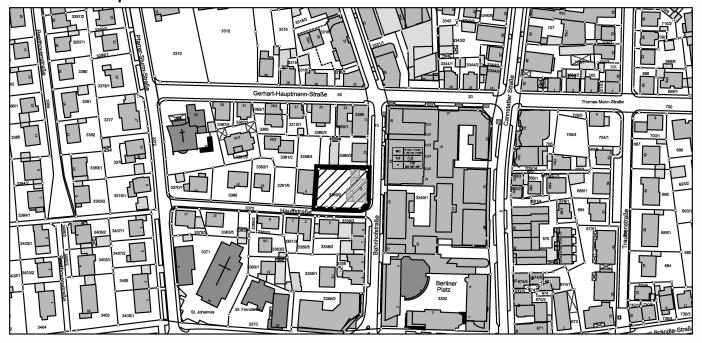
Übersichtsplan:



Fläche: ca. 786 m²

Fellbach, den Stadtplanungsamt

Anlagen:

Begründung vom 27.09.2021

. Fertigung

Christian Plöhn Amtsleiter

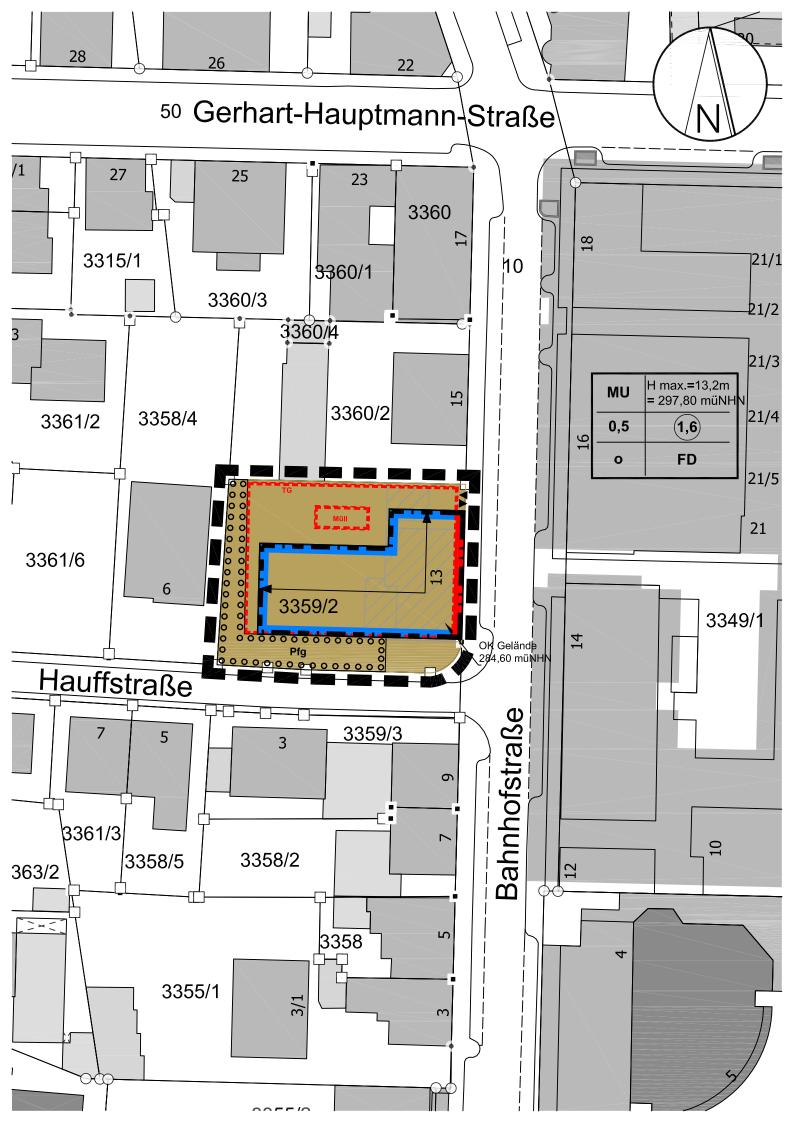
STADT FELLBACH

BEBAUUNGSPLAN

07.02/7
"INNERE BAHNHOFSTRASSE"

IM PLANBEREICH 07.02 INNERE BAHNHOFSTRASSE

MAßSTAB 1:500 ENTWURF: 27.09.2021



ZEICHENERKLÄRUNG

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

MU

Urbanes Gebiet § 6a BauNVO

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

0,5

Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16 und 19 BauNVO



Geschossflächenzahl (GFZ) §§ 16 und 20 BauNVO

Hmax. =13,20 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze § 16 BauNVO siehe Planeinschrieb

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

0

offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO



Baulinie § 23 Abs. 2 BauNVO



Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

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

TG

hier: Tiefgarage

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



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

Sonstige Planzeichen

imes 282,4

Straßenhöhen (Bestand)

× **292,4**

Höhen öffentlicher Verkehrswege als Bezugshöhe für die maximale Gebäudehöhe



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



Ein- / Ausfahrt Tiefgarage



Umgrenzung von Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB hier: Müllbehälterabstellplatz

Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

FD

Flachdach

Nutzungsschema

Art der Nutzung	Höhe der baulichen Anlagen in m ü. NHN	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
Bauweise	Dachform	

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Urbanes Gebiet (MU) § 6a BauNVO

- 1.1. Folgende Nutzungen sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO zulässig:
 - Wohngebaude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.2 Eine allgemein zulässige Wohnnutzung ist im Erdgeschoss gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- 1.3 Die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.4 Folgende nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (vgl. Einzelhandelskonzept 2019, Büro Acocella) sind im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, in dem das Plangebiet liegt, zulässig:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Arzneimittel
- (Schnitt-)Blumen
- Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel
- Kosmetika / Parfümerieartikel
- Nahrungs- und Genussmittel
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Reformwaren
- Zeitungen / Zeitschriften
- Zooartikel Tiernahrung und Zubehör

Sonstige zentrenrelevante Sortimente

- Bastel- und Geschenkartikel
- Bekleidung aller Art
- Bücher
- Computer, Kommunikationselektronik
- Elektroklein- und -großgeräte
- Fahrräder, E-Bikes und Zubehör
- Foto, Video
- Gardinen und Zubehör
- Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren, Bestecke
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe
- Kunstgewerbe / Bilder und -rahmen
- Kurzwaren, Handarbeit, Wolle
- Leder- und Kürschnerwaren
- Musikalien
- Optik und Akustik
- Sanitätswaren
- Schuhe und Zubehör
- Spielwaren
- Sportartikel einschl. Sportgroßgeräte und Campingartikel
- Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren
- Unterhaltungselektronik und Zubehör / Tonträger
- Waffen, Jagdbedarf

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

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie die Gebäudehöhen (Hmax.) sind Höchstwerte (s. Planeinschrieb).

2.1. Grundflächenzahl

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Tiefgaragen sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2. Geschossflächenzahl

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossflächen mitzurechnen.

Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bleiben gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossflächen unberücksichtigt.

2.3. Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt durch: Gebäudehöhen als absolute Höhen in m ü. NHN (H, siehe Planeinschrieb)

Die eingetragenen Gebäudehöhen in Metern sind Höchstwerte (H max.). Die zulässige Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH Fertigfußboden, s. Planeinschrieb) und der Oberkante des Flachdachgesimses bzw. der Brüstungsoberkante bei Flachdächern.

2.4 Dachaufbauten

Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen bis 2,0 m können bei untergeordneten Dachaufbauten für technische Zwecke (Aufzug, Klimaanlage) ausnahmsweise zugelassen werden, sofern ihre Grundfläche 10 m² nicht überschreitet und von der hinteren Straßenbegrenzungslinie mindestens 2,0 m entfernt bleibt.

Solaranlagen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um 2,0 m überschreiten.

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

o = offene Bauweise (s. Planeinschrieb)

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Vorbauten wie Wände, Erker sowie Tür- und Fenstervorbauten bis zu einer Breite von 5,0 m sowie untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge und Eingangsüberdachungen dürfen in geringfügigem Ausmaß die festgesetzten Baugrenzen überschreiten, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Gebäudeaußenwand vortreten.

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

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

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Flächen zulässig. Sie sind außerhalb der überbauten Flächen mit mindestens 60 cm Erdüberdeckung zu versehen und dauerhaft zu bepflanzen. Ausgenommen sind Terrassen, Fußwege und Zugänge zu den Gebäuden. Eine Tiefgaragenzufahrt und -ausfahrt ist nur in dem dafür festgesetzten Bereich zulässig.

Maximal ein oberirdischer Stellplatz ist südlich des Baufensters entlang der Hauffstraße zulässig.

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

Anlagen für die Haltung von Tieren sind nicht zulässig. Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO wie Geschirrhütten, Abstellräume u. ä. können auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen bis zu einer Größe von max. 15 m³ zugelassen werden, sofern sie von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 5 m einhalten. Sie müssen in Farbe und Gestaltung auf die Hauptbaukörper abgestimmt werden.

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

7.1 Zuwege und Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (z. B. Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter oder Schotterrasen, mittlerer Abflussbeiwert ≤ 0,5) und das anfallende Niederschlagswasser ist in diesen Flächen zu versickern.

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

8.1 Außenbeleuchtung

Für die private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig.

8.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind bis auf Terrassenflächen und technische Aufbauten zu mindestens 90 % extensiv mit einer mindestens 15 cm dicken Substratschicht und einer zusätzlichen Isolier-/Drainageschicht entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle in der Begrünung sind gleichwertig zu ersetzen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

9. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BlmSchG

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Grundlage: Schalltechnische Untersuchung, Heine + Jud, 29.01.2021)

9.1 Straßenlärm

Schutzbedürftige Räume sind nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen nachgewiesen werden kann, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsgrenzwerte der Straßenlärmverordnung (16. BlmSchV) für Mischgebiete (MI) eingehalten werden. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Immissionsorten in Fassadenabschnitten mit Überschreitungen der zulässigen Richtwerte sind z. B. Festverglasung, vorgehängte Glasfassaden, Vorsatz von festverglasten Loggien, geeignete Anordnung schutzbedürftiger Räume bzw. geeignete Grundrissgestaltung, Prallscheiben, Laubengänge oder Fassadengestaltung (Gebäuderücksprünge, Schallschutzerker).

Ein Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten oder der Schlafraum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Gewerbe-, Straßen-, Schienenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'_{w,ges} der Außenbauteile¹ von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel²:

$$R'/_{W,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Mit:

K_{Raumart} = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

K_{Raumart} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

K_{Raumart} = 35 dB für Büroräume und Ähnliches

La Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2018, 4.4.5

Mindestens einzuhalten sind:

R'_{W,ges} = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien R'_{W,ges} = 30 dB für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Es werden entsprechend die Lärmpegelbereiche festgesetzt, in welchen folgende erforderliche Schalldämm-Maße durch die Außenbauteile einzuhalten sind.

Lärmpegel- bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB	Erf.R´ _{W,res} des Außenbauteils in dB in Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnlichem
I	bis 55	30
11	55 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 71	45
VI	76 bis 80	50

Tab. 1: Lärmpegelbereiche (vgl. Tabelle S. 24)

Die Anforderungen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude / Fassaden, die in den gekennzeichneten Bereichen liegen, zu erbringen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'W,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

² DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen. 2018.

geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

9.3 Außenwohnbereiche

Für geplante Außenwohnbereiche, die in den gekennzeichneten Bereichen liegen, sind Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Balkonen (Loggien), Wintergärten oder Gabionenwänden in Gärten gegenüber den Immissionen aus dem Straßenverkehr zu ergreifen.

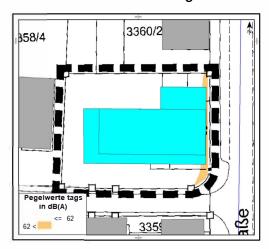


Abb. 1: Pegelbereiche > 62 dB(A) für Außenwohnbereiche (vgl. Abb. 6)

9.4 Lüftungseinrichtungen

Für die Gebäude/Fassaden, die in den gekennzeichneten Bereichen liegen, sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftautausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

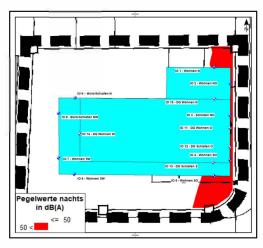


Abb. 2: Pegelbereiche für 50 dB(A) nachts (vgl. Abb. 7)

Das Schalldämm-Maß R_{w,res} des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Ein Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten oder der Schlafraum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

9.5 Orientierung der Aufenthaltsräume

Zum Schutz vor dem Straßenlärm sind dem Schlaf von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in 1-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

- 10. Flächen für das Anpfanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepfanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- 10.1 Pflanzgebot (pfg) Pflanzung von Einzelbäumen

Mindestens ein Einzelbaum ist als hochstämmiger mittelgroßer standortgerechter Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm innerhalb der Vorgartenfläche zur Hauffstraße anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.1.1 Pflanzliste für schmalkronige Bäume

Acer campestre 'Huibers Elegant' (Feldahorn)
Ginkgo biloba 'Fastigiata Blagon' (Ginkgo)

Liquidambar styraciflua 'Slender Silhouette' (Säulen-Amberbaum)

Carpinus betulus 'Fastigiata' (Pyramiden-Hainbuche)

Ulmus hollandica 'Lobel' (Schmalkronige Stadt-Ulme)

Ulmus 'Columella S' (Säulenulme)

- 10.2 Pflanzgebot (pfg) Hecken zur Eingrünung der privaten Grundstücksflächen
- 10.2.1 Die im Planteil festgesetzen Flächen (pfg) sind mit einer Hecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Sträucher zu ersetzen. Die Heckenpflanzung ist dreireihig anzulegen, der Pflanzabstand ist 1,5 m (somit ergibt sich eine Pflanzdichte von einer Pflanze / 2,25 m²).

Die Pflanzgebotsflächen dürfen nicht befestigt werden, es sei denn eine Unterbrechung der Flächen durch notwendige Grundstückszugänge und -zufahrten erfordert dies.

10.2.2 Pflanzliste für Hecken

Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Taxus baccata (Gemeine Eibe)
Carpinus betulus (Hainbuche)

Ligustrum vulgare (Liguster)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)

10.2.3 Pflanzliste für Strauchpflanzungen

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Viburnum in Arten und Sorten (Schneeball)
Cornus mas (Kornelkirsche)

Rosa in Arten und Sorten (Einfach blühende Strauchrose)

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

Erforderliche Stützmauern sind mit einer maximal sichtbaren Mauerhöhe von 1,4 m zulässig.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

1. Dächer § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Es sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° zulässig (s. Planeinschrieb).

Anlagen zur Sonnenergienutzung müssen von den Dachrändern mindestens 2,0 m entfernt sein und dürfen die tatsächliche Dachhöhe um maximal 1,5 m überschreiten.

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. Freiflächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Zier- oder Nutzgartenanzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zuwege sowie Zufahrten und Stellplätze für Fahrräder und Kfz sind so herzustellen, dass das Oberflächenwasser versickern kann.

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.

3. Einfriedungen § 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.

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

Für die Unterbringung von Müllbehältern ist ein oberirdischer Abstellplatz innerhalb der eingetragenen Flächen zulässig (s. Planeinschrieb), ansonsten müssen die Müllbehälter innerhalb der Baugrenzen untergebracht werden.

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

Es ist maximal eine Antennenanlage pro Gebäude zulässig. Schüsselförmige Satellitenanalgen sind der benachbarten Dach- oder Wandfarbe farblich anzugleichen und dürfen den Dachfirst nicht überragen.

C. HINWEISE

1. Bodenfunde

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) - zuletzt geändert am 23.02.2017 - 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 unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) 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 ist 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. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmung des Landes-, Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) des Landes Baden Württemberg - zuletzt geändert am 17.12.2020 - wird hingewiesen.

Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - zuletzt geändert am 25.02.2021 - sowie die Hinweise des Merkblattes "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" sowie "Bodenschutz an Standorten ehemaliger Gewächshäuser" Landratsamts (LRA) Rems-Murr-Kreis sind zu beachten.

Das Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) BW - zuletzt geändert am 17.12.2020 - (insbesondere § 3 Abs. 3 und 4) ist zu beachten.

4. Regenwassermanagement

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifiziertes Regenwassermanagementkonzept 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 (WHG) - zuletzt geändert am 09.06.2021 - und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten.

Altlasten

Auf die Auskünfte des Landratsamts (LRA) Rems-Murr-Kreis wird hingewiesen. 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 LRA Rems-Murr-Kreis sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen. Vor Eingriffen in den Untergrund ist der Geschäftsbereich des Landratsamts zu beteiligen.

6. Äußere Gestaltung und Farbgebung

Mit dem Baugesuch sind qualifizierte Pläne über die beabsichtigte Fassadengestaltung (inkl. Farbgebung und Materialien) einzureichen und mit der Stadtverwaltung Fellbach abzustimmen.

7. Immissionsschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Werte der TA-Lärm in der aktuellen Fassung an den in der Schalltechnischen Untersuchung bestimmten Immissionsorten außerhalb des Plangebietes nachzuweisen.

8 Entwässerung

Es ist nachzuweisen, dass Niederschlagswasser von privaten Grundstücksflächen nicht über öffentliche Flächen der Versickerung zugeführt werden.

9. Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Baugesuch sind qualifizierte Pläne über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen einzureichen. Diese sind vorab mit der Stadtverwaltung Fellbach abzustimmen.

10. Bauzeitenregelung

Bäume und Sträucher dürfen gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - zuletzt geändert am 10.08.2021 - nicht in der Zeit zwischen 01. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.

11. Artenschutz

Im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Stand 22.04.2021) durch das Büro faktorgrün, Stuttgart konnten weder planungsrelevante Brutvögel noch Quartiere von Fledermäusen nachgewiesen werden. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG des (BNatSchG) - zuletzt geändert am 10.08.2021 - sind nicht berührt, da keine direkte Betroffenheit von Lebensstätten vorliegt. Weitere Minimierungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.