

Stadtplanungsamt:  
Fellbach,

Ausfertigung:  
Fellbach,

Christian Plöhn  
Amtsleiter

Beatrice Soltys,  
Baubürgermeisterin

**STADT FELLBACH / STADTTEIL SCHMIDEN**

**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN  
UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE  
BAUVORSCHRIFTEN**

**22.04/6 "ALTE SCHULE"**

**IM PLANBEREICH 22.06 ALTE SCHULE**

**MAßSTAB 1 : 500**

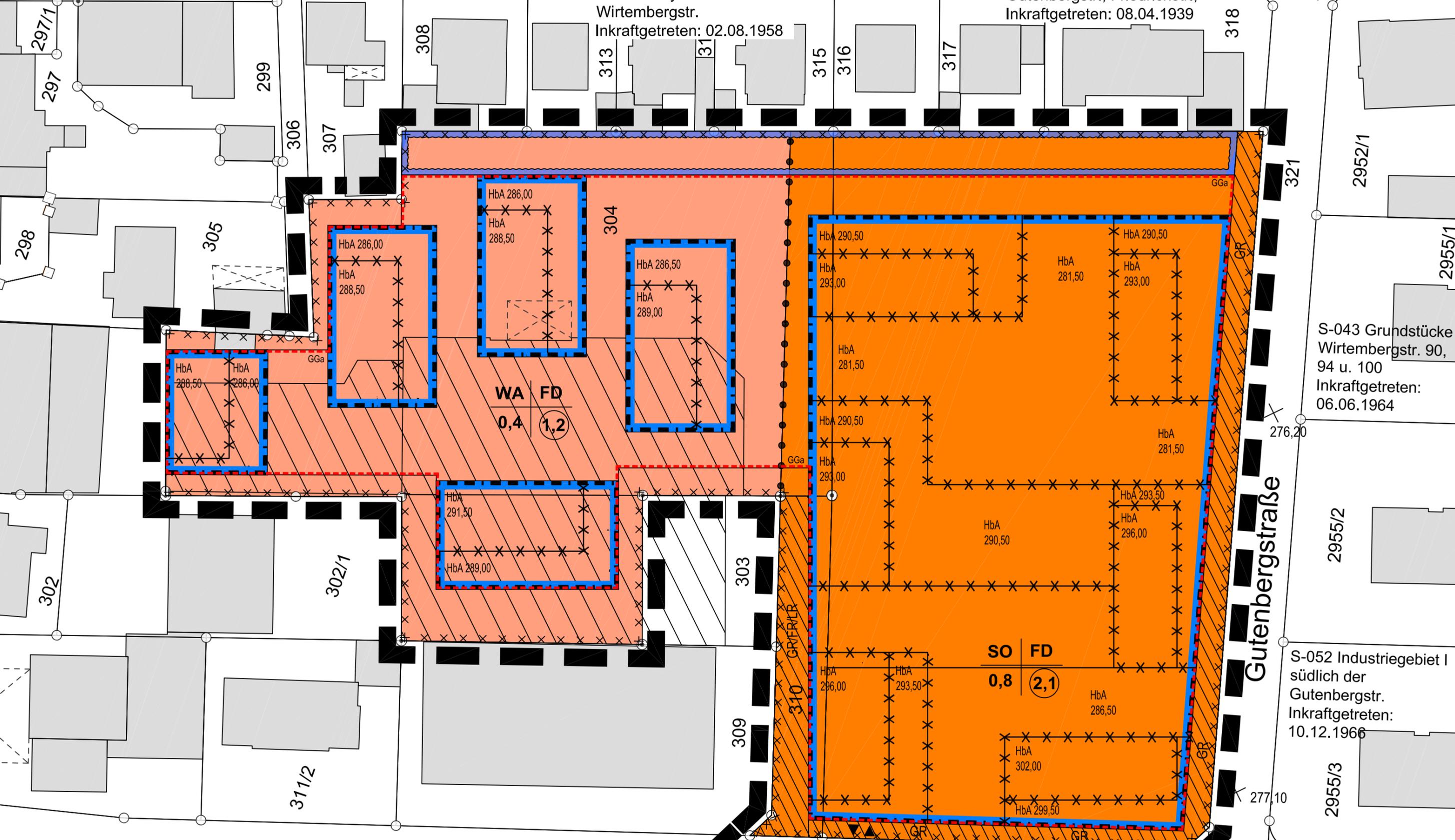
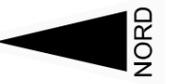
Württembergstraße

S-018 Industriegebiet I im Bereich Gutenbergstr., Wilhelm-Stähle-Str., Gotthilf-Bayh-Str. und Württembergstr. Inkraftgetreten: 02.08.1958

S-005 Industriegebiet I im Bereich Gotthilf-Bayh-Str., Württembergstr., Gutenbergstr., Friedrichstr., Inkraftgetreten: 08.04.1939

274,90

275,00



S-043 Grundstücke Württembergstr. 90, 94 u. 100 Inkraftgetreten: 06.06.1964

S-052 Industriegebiet I südlich der Gutenbergstr. Inkraftgetreten: 10.12.1966

Gutenbergstraße

Friedrichstraße

276,90

277,40



- Grenzpunkt abgemarkt genau
- Grenzpunkt abgemarkt digitalisiert
- Grenzpunkt unabgemarkt genau
- Grenzpunkt unabgemarkt digitalisiert
- ⊙ Grenzpunkt Abmarkung zeitweilig ausgesetzt

## ZEICHENERKLÄRUNG

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



Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO  
Einzelhandel und Wohnen



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

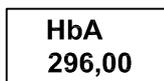
### Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16 und 19 BauNVO



Geschossflächenzahl (GFZ) §§ 16 und 20 BauNVO



Höhe der baulichen Anlagen §§ 16 und 18 BauNVO (siehe Textteil)

### Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

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



Tiefgarage



Ein- / Ausfahrt

### Mit Gehrecht zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



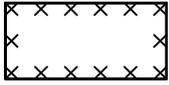
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (siehe Textteil)

### Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

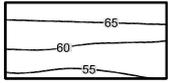


Retentionsfläche (siehe Textteil)

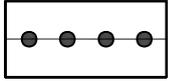
## Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 Abs. 5 Nr. 3. und Abs.6 BauGB



Lärmpegelbereiche



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Straßenhöhen (Bestand Kanaldeckel)



Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen



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

## Nutzungsschema

Art der Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

## **A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Alte Schule" sind nur solche Vorhaben nach Art, Maß (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Höhe) und überbaubare Grundstücksfläche zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger mit dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet hat.

### **1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO**

#### **1.1 Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen**

Zulässig sind:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe
- Wohnen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Dienstleistungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### **1.2 Allgemeines Wohngebiet**

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, §§ 16-21 BauNVO**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Höhe der baulichen Anlagen (H max.)

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 im WA 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**

(siehe Planeinschrieb)

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

## 2.3 Höhe der baulichen Anlagen §§ 16 und 18 BauNVO

(siehe Planeinschrieb)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch maximale Gebäudehöhe (H max.) in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) 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) zugelassen werden.

## 3. Überbaubare Grundstücksfläche § 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.

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

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Flächen in Tiefgaragen oder eingehausten Garagengeschossen zulässig. Die Tiefgaragenzu- bzw.-ausfahrt ist nur in dem im Plan festgesetzten Bereich (von der Friedrichstraße) zulässig.

Die Tiefgaragen ist außerhalb der bebauten Flächen mindestens zu 50% als Grünfläche anzulegen, mit Stauden, Gräsern, Einzelsträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten; ausgenommen sind Terrassen, Fußwege und Feuerwehzufahrten. Der durchwurzelbare Substrataufbau muss mind. 60 cm betragen. Für anzupflanzende Bäume auf der Tiefgarage muss eine Fläche von 12m<sup>2</sup> je Baum eine Schichtdicke des durchwurzelbaren Substrats min. 120 cm betragen. Je 200 m<sup>2</sup> begrünter Tiefgaragenfläche ist ein mittelgroßer standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Abweichungen der Schichtdicken sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Anwendung alternativer Techniken zum gleichen Ergebnis führt.

## 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Auf der mit GR gekennzeichneten Fläche wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Auf der mit GR/FR/LR gekennzeichneten Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Grundstücks Friedrichstraße 7 und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger festgesetzt.

## 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 sonstige 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 20 m<sup>3</sup> nicht überschreiten, zulässig.



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

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

Mit:

$L_a$	Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2018, 4.4.5
$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

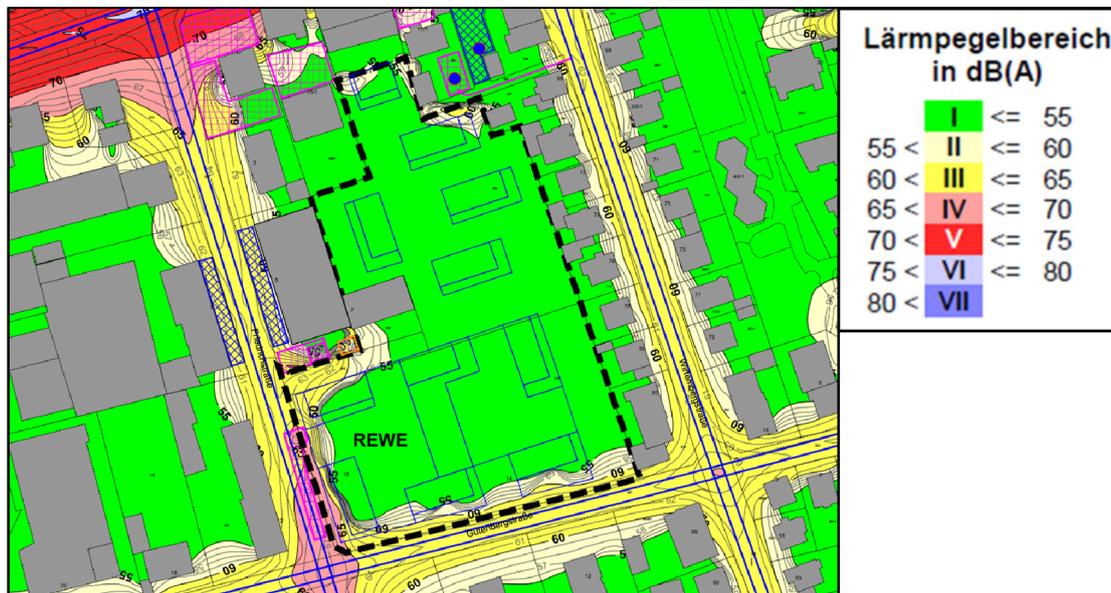
Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109<sup>3</sup> Tabelle 7

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80*

*\*Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.*

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Innerhalb des Geltungsbereichs wird maximal der Lärmpegelbereich IV erreicht. 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 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.



### 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 Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Schlafrum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen entsprechend reduziert werden.

*Kennzeichnung Lüftungseinrichtungen (hellrot: Pegelwerte nachts > 50 dB(A), Rechenhöhe 5 m ü. Gel. (ca. 1.OG))*



## Orientierung der Aufenthaltsräume

Zum Schutz vor dem Verkehrs- und Gewerbelärm sind nach Möglichkeit dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i. S. der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

## Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm sind für die Gebäude/Fassaden in den **gekennzeichneten** Bereichen Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen entsprechend reduziert werden.

*Kennzeichnung Schutz der Außenwohnbereiche (rosa: Pegelwerte tags > 62 dB(A)), Rechenhöhe 5 m ü. Gel. (ca. 1.OG)*



Bei den aufgeführten Festsetzungsvorschlägen handelt es sich um grundsätzliche Vorschläge. Änderung und Umformulierung der Festsetzungsvorschläge im Textteil des Bebauungsplans sind möglich.

-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. Es sind 29 Nistmöglichkeiten in die Neubebauung fachgerecht zu integrieren.

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

### **Artenschutz**

Zur Wiederherstellung von Lebensstätten seltener und gefährdeter sowie besonders und streng geschützter Tierarten sind folgende Maßnahmen fachgerecht im Baugebiet durchzuführen.

#### 8.1 Maßnahmen zum Schutz von Vogelarten

Gehölzfällungen und Rückbau von Gebäuden sind im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

CEF-Maßnahmen zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Haussperlings (*Passer domesticus*):

Es sind 29 Nistmöglichkeiten in die Neubebauung fachgerecht zu integrieren.

CEF-Maßnahmen zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Mauerseglers (*Apus apus*):

Es sind 13 Nistmöglichkeiten in die Neubebauung fachgerecht zu integrieren.

#### 8.2 Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen

Der Rückbau und Eingriff in Gebäude sind nur außerhalb der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum von 01. November bis 28. Februar zulässig. Die Gebäude sind unmittelbar vor dem Rückbau auf die Präsenz von Fledermäusen hin zu untersuchen. Die Kontrollen sind von einem erfahrenen Artkenner durchzuführen. Werden bei der Gebäudekontrolle keine Fledermäuse festgestellt, sind keine weiteren Maßnahmen notwendig. Sollten sich zum Zeitpunkt der Kontrolle Fledermäuse in dem Gebäude befinden, sind diese in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde fachgerecht zu bergen und an geeigneter Stelle im Umfeld bei geeigneter Witterung und Tageszeit wieder freizulassen.

CEF-Maßnahmen zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten:

Es sind 6 künstliche Quartiere in die Neubebauung fachgerecht zu integrieren.

## 9. **Begrenzung der Bodenversiegelung § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

9.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Terrassen, Zuwege oder Zufahrten benötigt werden, als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. In ihnen ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (begrünte Mulden, Zisternen...) zu sammeln. Eine Einleitung in den öffentlichen Kanal ist nur ausnahmsweise möglich, wenn der Drosselabfluss min. 0,15l/s pro 100m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche beträgt.

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

9.3 Die im Plan eingetragene Retentionsfläche ist so zu unterhalten, dass die Funktion der Wasserrückhaltung dauerhaft gewährleistet ist. Die Fläche ist von störenden Hindernissen, welche die Funktionalität beeinträchtigen freizuhalten. Sie ist als Grünflächen mit Wasserlauf anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Mind. 30 % der Fläche ist als Gehölzfläche entsprechend der Pflanzliste anzulegen.

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

- 10.1 Auf den unbebauten Flächen ist je angefangenen 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger standortgerechter Baum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 10.2 Mauern und Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit geeigneten Kletterpflanzen / Rankgehölzen entsprechend der Pflanzliste flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Je 3 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. Ausgenommen sind Fassaden die an der Grundstücksgrenze ohne Abstand liegen.
- 10.3 Die Dachflächen sind auf einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen der Schichtdicken sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Anwendung alternativer Techniken zum gleichen Ergebnis führt.
- 10.4 Die zu begrünenden Dachflächen über dem Erdgeschoss sind mit einem Anteil von 20% auf einer mindestens 40 cm Substratschicht intensiv mit Stauden und Sträuchern zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen der Schichtdicken sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Anwendung alternativer Techniken zum gleichen Ergebnis führt.

**Klein-/ mittelkronige Bäume, heimisch:**

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

**Sträucher, heimisch:**

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnl. Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Echte Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

## **Kletterpflanzen / Rankgehölze:**

<i>Akebia quintana</i>	<i>Akebie</i>
<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
<i>Clematis Hybriden in Sorten</i>	Waldrebe
<i>Clematis viticella</i>	Italienische Waldrebe
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Hydrangea petiolata</i>	Kletter-Hortensie
<i>Lonicera brownii`Dropmore Scarlet`</i>	Rote Geißschlinge
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Parthenocissus tricuspidata`Veitchii`</i>	Dreispitz-Jungfernrebe
<i>Rosa (in Sorten)</i>	Kletter-Rose
<i>Vitis vinifera (in Sorten)</i>	Wein
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen

## **Heimische und gebietsfremde Bäume:**

<i>Acer buergerianum</i>	Dreizahn-Ahorn und Sorten
<i>Acer cappadocicum</i>	Kolchischer Ahorn und Sorten
<i>Acer carpinifolium</i>	Hainbuchen-Ahorn und Sorten
<i>Acer x freemanii</i>	Freemans-Ahorn und Sorten
<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn und Sorten
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn und Sorten
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn und Sorten
<i>Acer rubrum</i>	Rot-Ahorn und Sorten
<i>Acer triflorum</i>	Dreiblütiger Ahorn und Sorten
<i>Acer truncatum</i>	Chinesischer Spitzahorn und Sorten
<i>Aesculus carnea</i>	Rotblühende Edelkastanie und Sorten
<i>Aesculus pavia</i>	Rote Rosskastanie und Sorten
<i>Alnus cordata</i>	Herzblättrige Erle und Sorten
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke und Sorten
<i>Celtis occidentalis</i>	Amerikanischer Zürgelbaum und Sorten
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche und Sorten
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel und Sorten
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche und Sorten
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche und Sorten
<i>Fraxinus americana</i>	Weiß-Esche und Sorten
<i>Fraxinus pallisiae</i>	Behaarte Esche und Sorten
<i>Fraxinus pennsylvanica</i>	Rot-Esche und Sorten
<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkgo
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Amerikanische Gleditschie und Sorten
<i>Juglans cinerea</i>	Butter-Nuss und Sorten
<i>Juglans nigra</i>	Schwarznuss und Sorten
<i>Koelreuteria paniculata</i>	Blasenesche und Sorten
<i>Liquidambar orientalis</i>	Orientalischer Amberbaum
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amerikanischer Amberbaum
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulpenbaum und Sorten
<i>Magnolia grandiflora</i>	Immergrüne Magnolie und Sorten
<i>Magnolia kobus</i>	Kobushi-Magnolie und Sorten
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel und Sorten
<i>Malus toringo</i>	Toringo Apfel und Sorten
<i>Malus tschonoskii</i>	Woll-Apfel und Sorten
<i>Morus alba</i>	Weißer Maulbeere und Sorten
<i>Morus nigra</i>	Schwarze Maulbeere und Sorten
<i>Morus rubra</i>	Roter Maulbeerbaum und Sorten

<i>Nyssa sylvatica</i>	Schwarzer Tupelobaum und Sorten
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfen-Buche und Sorten
<i>Parrotia persica</i>	Persischer Eisenholzbaum
<i>Platanus acerifolia</i>	Ahornblättrige Platane und Sorten
<i>Platanus orientalis</i>	Morgenländische Platane und Sorten
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche-Sorten
<i>Prunus cerasifera</i>	Wildpflaume und Sorten
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel und Sorten
<i>Prunus sargentii</i>	Bergkirsche und Sorten
<i>Prunus x schmittii</i>	Zierkirsche und Sorten
<i>Pinus nigra ssp. Nigra</i>	Österreichische Schwarzkiefer und Sorten
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer, Gewöhnliche Kiefer und Sorten
<i>Pyrus calleryana</i>	Chinesische Wildbirne und Sorten
<i>Pyrus caucasica</i>	Kaukasische Wildbirne und Sorten
<i>Pyrus communis</i>	Kulturbirne und Sorten
<i>Pyrus regelii</i>	Fiederlaub Birne und Sorten
<i>Quercus bicolor</i>	Zweifarbige Eiche und Sorten
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche und Sorten
<i>Quercus coccinea</i>	Scharlach Eiche und Sorten
<i>Quercus macranthera</i>	Persische Eiche und Sorten
<i>Quercus macrocarpa</i>	Bur-Eiche und Sorten
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche und Sorten
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche und Sorten
<i>Sophora japonica</i>	Jap. Schnurbaum und Sorten
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere und Sorten
<i>Sorbus alnifolia</i>	Erlenblättrige Eberesche und Sorten
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche und Sorten
<i>Sorbus badensis</i>	Badische Mehlbeere und Sorten
<i>Sorbus commixta</i>	Jap. Eberesche und Sorten
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling und Sorten
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwed. Mehlbeere und Sorten
<i>Sorbus latifolia</i>	Breitblättrige Mehlbeere und Sorten
<i>Sorbus thuringiaca</i>	Thüringer Mehlbeere und Sorten
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere und Sorten
<i>Tilia americana</i>	Amerikanische Linde und Sorten
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde und Sorten
<i>Tilia mandshurica</i>	Mandschurische Linde und Sorten
<i>Tilia mongolica</i>	Mongolische Linde und Sorten
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde und Sorten
<i>Ulmus pumila</i>	Sibirische Ulme und Sorten
<i>Zelkova serrata</i>	Japanische Zelkove und Sorten

**Hochstämme:** 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 - 20 cm

**B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO**  
Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des  
Bebauungsplan-Geltungsbereiches (siehe Planeinschrieb).

**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 2,00 m entfernt sein und dürfen die tatsächliche Dachhöhe (Oberkante des Flachdachgesimses bzw. die Brüstungsoberkante) 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**

Die Außenwände der Gebäude sind in Klinkerfassade oder der Optik entsprechenden Materialien zu erstellen.

**3. Freiflächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege 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 nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

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

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Einfriedigungen zulässig. In den übrigen Bereichen sind Einfriedigungen als heimische Laubhecken 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 sind nur innerhalb der Gebäude oder in Tiefgaragen zulässig.

**6. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO**

Werbeanlagen sind an der straßenzugewandten Seite in der Erdgeschosszone zulässig. Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder der dort ansässigen Firma steht.

Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht
- Werbeanlagen mit Laufschrift
- Bewegliche Werbeanlagen
- Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeige
- Selbstständig, freistehende Werbeanlagen (z.B. Werbepylone)
- Projektionen aller Art

An den einzelnen Gebäudeseiten ist je Betrieb oder sonstiger Einrichtung nur eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlagen dürfen einzelne prägnante Architekturelemente wie Gesimse, Pfeiler, Ecken usw. nicht verdecken und überschneiden. Alle Werbeanlagen an einem Gebäude sind nach Art, Größe, Gestaltung und Anbringungsort aufeinander abzustimmen.

## **7. 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**

Der Fläche des Bebauungsplans liegt im Bereich eines eingetragenen Kulturdenkmal gemäß § 2 DschG (Nr.8 „Siedlungen der Späthallstatt-/Frühlatènezeit“). Es ist von Bodenfunden auszugehen. Im Falle von Bodeneingriffen sind bauvorgreifende Sondagen und gegebenenfalls Rettungsgrabungen durch Grabungsfirmen erforderlich. 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 (Entnahme, Zutagefördern, Absenkung oder Umleitung von Grundwasser) stellt eine Benutzung des Grundwassers dar und bedarf unabhängig von der Wassermenge und der Entnahmedauer der behördlichen Zulassung. Dazu ist rechtzeitig vor Beginn der Grundwasserbenutzung ein Antrag beim Landratsamt, Amt für Umweltschutz, zu stellen (siehe auch Merkblatt „Grundwasserhaltung bei Baumaßnahmen“). Das Landratsamt trifft im Einzelfall die Entscheidung, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder eine Erlaubnis nach § 93 Abs. 3 Wassergesetz (WG) ohne Bekanntmachung des Antrags oder Unterrichtung der Beteiligten erfolgen kann bzw. eine erlaubnisfreie Benutzung nach § 46 WHG vorliegt. Die Dauer eines wasserrechtlichen Verfahrens beträgt in der Regel drei Monate. Weitere Informationen des Rems-Murr-Kreises finden Sie im Internet unter

<https://www.rems-murr-kreis.de/bauen-umwelt-verkehr/umweltschutz/grundwasser-schutz-und-wasserversorgung/>

### 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. Kampfmittelbelastung

Für den Geltungsbereich ist eine Belastung durch Kampfmittel nicht auszuschließen. Die Erkundung von Kampfmittel liegt in der Verantwortung des Grundstückseigentümers. Eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen kann angeraten sein. Von Bohr-, Grab- und Ramm-, Rüttel- oder Baggerarbeiten kann im Zusammenhang mit Kampfmitteln eine große Gefahr ausgehen.

### 5. 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.

### 6. Altlasten

Der Fläche des Bebauungsplans wird aufgrund der früheren Nutzung derzeit im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altlastverdachtsfläche „Friedrichstraße 15/Gutenbergstraße 14“, BAK-Nr. 00418-001 für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser auf Beweisniveau 1 mit dem Handlungsbedarf B, Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition geführt. Dies bedeutet, dass bei einer Änderung der Exposition (z.B. Nutzungsänderung, Baumaßnahmen) zunächst eine orientierende Untersuchung (OU) erforderlich ist. Diese ist mit dem Landratsamt, Amt für Umweltschutz, vorab abzustimmen. Nach Vorliegen des Ergebnisses der OU kann eine Umbewertung des Grundstücks erfolgen.

Auf einem Teilbereich des Grundstücks befindet sich die Fläche „Friedrichstraße 15“, die im Jahr 2010 für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit Beweisniveau 5 mit dem Handlungsbedarf „B-Belassen nach Sanierung“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet wurde. Sofern in diesem Bereich Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund stattfinden, haben diese unter gutachterlicher Begleitung zu erfolgen. Aushubmaterial ist zu begutachten, evtl. zu separieren, zu beproben und nach den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen.

### 7. Höhen

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

## 8. Feuerwehrzufahrt

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

## 9. DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften sind beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin erhältlich und sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie können während der allgemeinen Sprechzeiten beim Stadtplanungsamt, Marktplatz 1, 70734 Fellbach eingesehen werden.