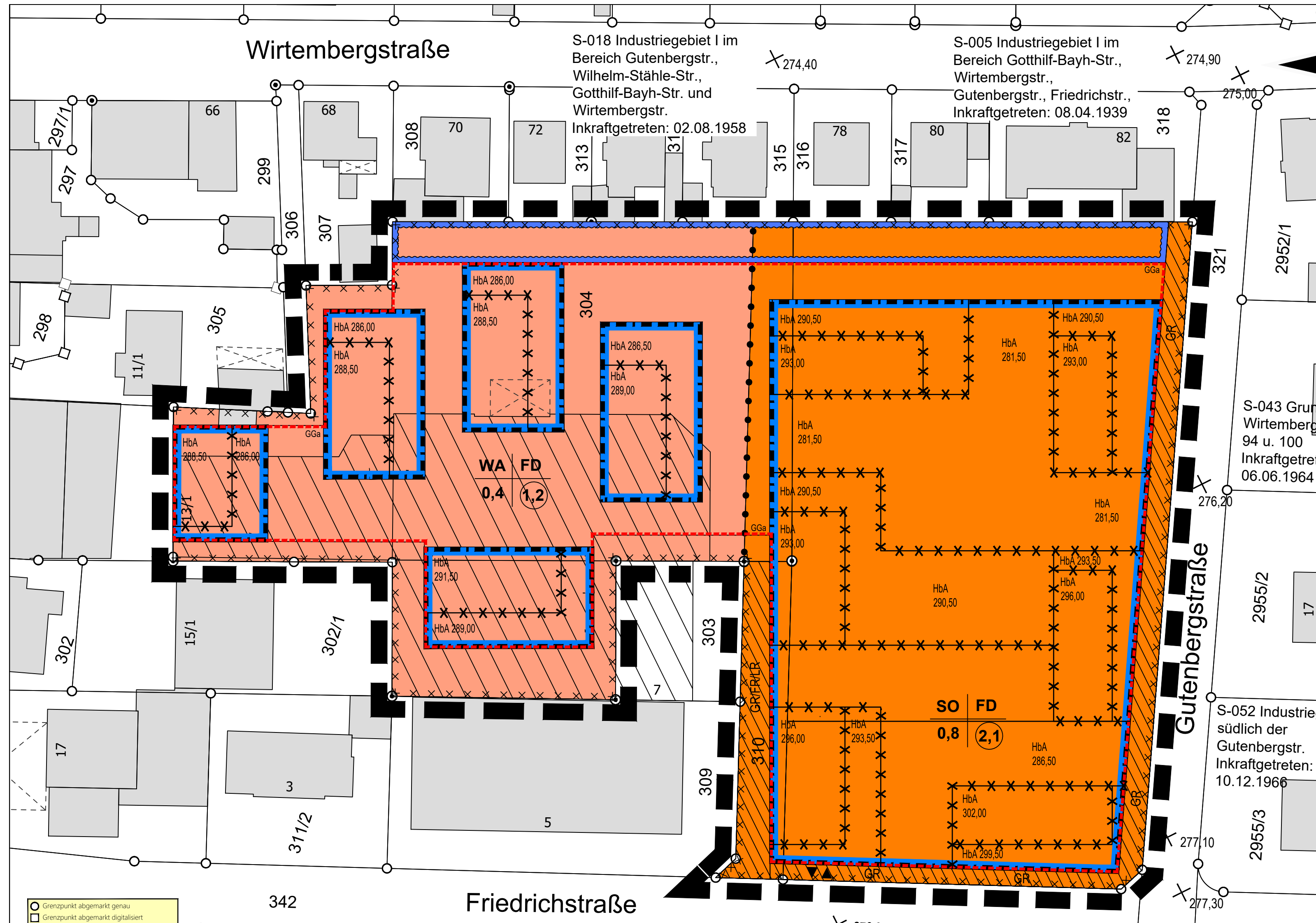

Wirtembergstraße
S-018 Industriegebiet I im Bereich Gutenbergstr., Wilhelm-Stähle-Str., Gotthilf-Bayh-Str. und Wirtembergstr. Inkraftgetreten: 02.08.1958
S-005 Industriegebiet I im Bereich Gotthilf-Bayh-Str., Wirtembergstr., Gutenbergstr., Friedrichstr., Inkraftgetreten: 08.04.1939
NORD
274,40
274,90
275,00
S-043 Grundstücke Wirtembergstr. 90, 94 u. 100 Inkraftgetreten: 06.06.1964
S-052 Industriegebiet I südlich der Gutenbergstr. Inkraftgetreten: 10.12.1966
Gutenbergstraße
Friedrichstraße
342
276,20
277,10
277,30
277,40
276,90
WA | FD
0,4 | 1,2
SO | FD
0,8 | 2,1
HbA 286,00
HbA 288,50
HbA 286,50
HbA 289,00
HbA 291,50
HbA 289,00
HbA 290,50
HbA 293,00
HbA 281,50
HbA 296,00
HbA 293,50
HbA 286,50
HbA 302,00
HbA 299,50
GGa
GR
GR/FR/LR
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

SO	Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO Einzelhandel und Wohnen
WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

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

0,4	Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16 und 19 BauNVO
(1,2)	Geschossflächenzahl (GFZ) §§ 16 und 20 BauNVO
HbA 296,00	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

TG	Tiefgarage
▼▲	Ein- / Ausfahrt

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

GR/FR/LR	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
●—●—●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
× 276,20	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 und19 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 Feuerwehrzufahrten. Der durchwurzelbare Substrataufbau muss mind. 60 cm betragen. Für anzupflanzende Bäume auf der Tiefgarage muss eine Fläche von 12m² je Baum eine Schichtdicke des durchwurzelbaren Substrats min. 120 cm betragen. Je 200 m² 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 m³ nicht überschreiten, zulässig.

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

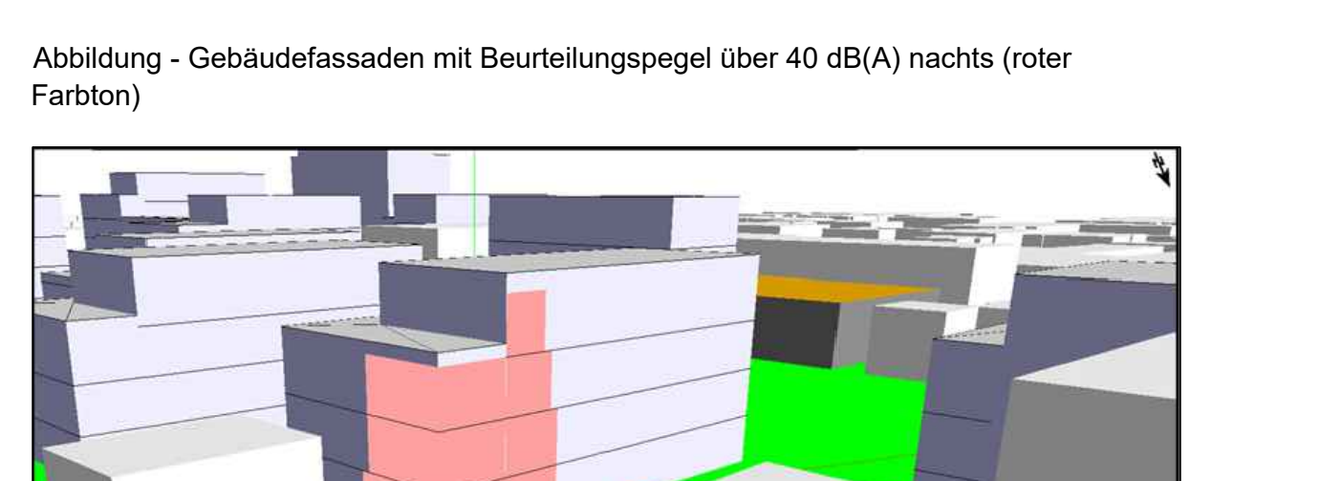
- Schallschutzvorkehrungen -
Im Geltungsbereich sind besondere Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen. Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Heine & Jud, Stuttgart, vom 23.02.2022 ist zu beachten.

Gewerbelärm

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerbelärm nachts zu treffen. Betroffen ist das Gebäude (IO-02) im Nordosten des geplanten Wohngebiets. Ausgehend von der nordöstlichen Gebäudeecke ist Schallschutz an folgenden Fassaden erforderlich (siehe Abbildung):
ein 5 m breiter Fassadenabschnitt an der Nordfassade
ein 3 m breiter Fassadenabschnitt an der Ostfassade

Schutzbedürftige Räume sind nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen nachgewiesen werden kann, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für allgemeine Wohngebiete (WA) eingehalten werden. Geeignete Maßnahmen umfassen auch die sog. „architektonische Selbsthilfe". Bei der „architektonischen Selbsthilfe" werden Immissionsorte in Fassadenabschnitten mit Überschreitungen der zul. Richtwerte vermieden. Beispiele hierfür sind: Festverglasung (ggf. mit Lüftungseinrichtungen), vorgehängte Glasfassaden, Vorsatz von festverglasten Loggien, geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume bzw. geeignete Grundrissgestaltung, Prallscheiben, Laubengänge, Fassaden-gestaltung (Gebäuderücksprünge, Schallschutzerker) u.a.

Abbildung - Gebäudefassaden mit Beurteilungspegel über 40 dB(A) nachts (roter Farbton)



Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen 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 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
$K_{Raumart} = 25$ dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart} = 30$ dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart} = 35$ dB	für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

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

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109³ Tabelle 7

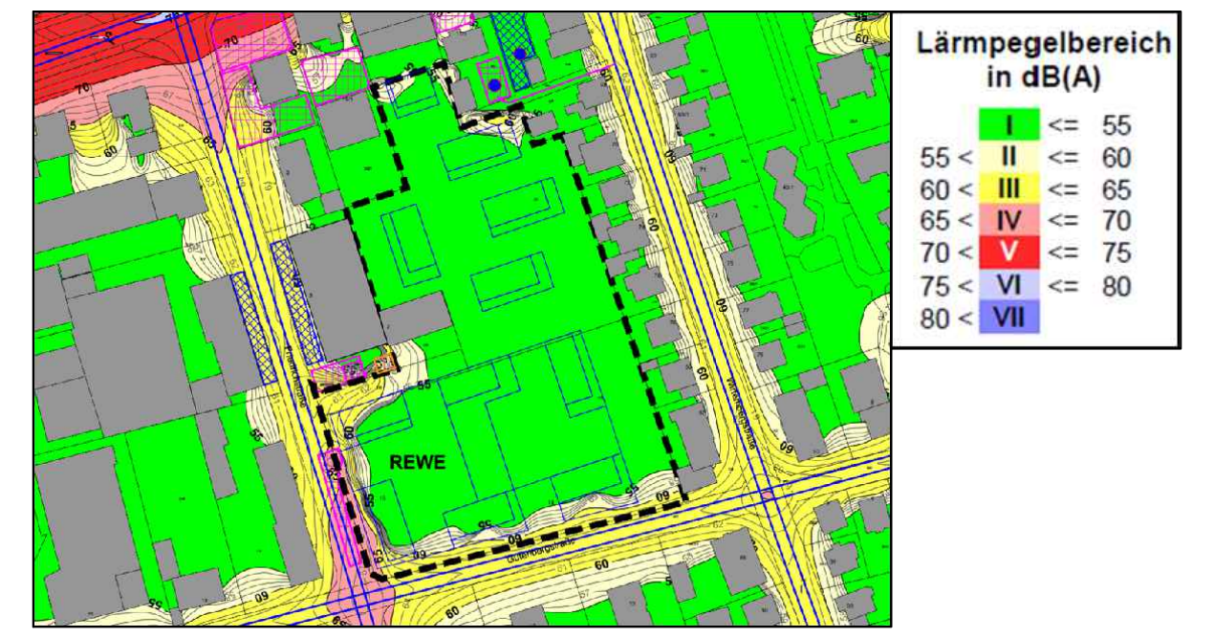
Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80*

**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.

Kennzeichnung Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Ausgabe 2018)



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.

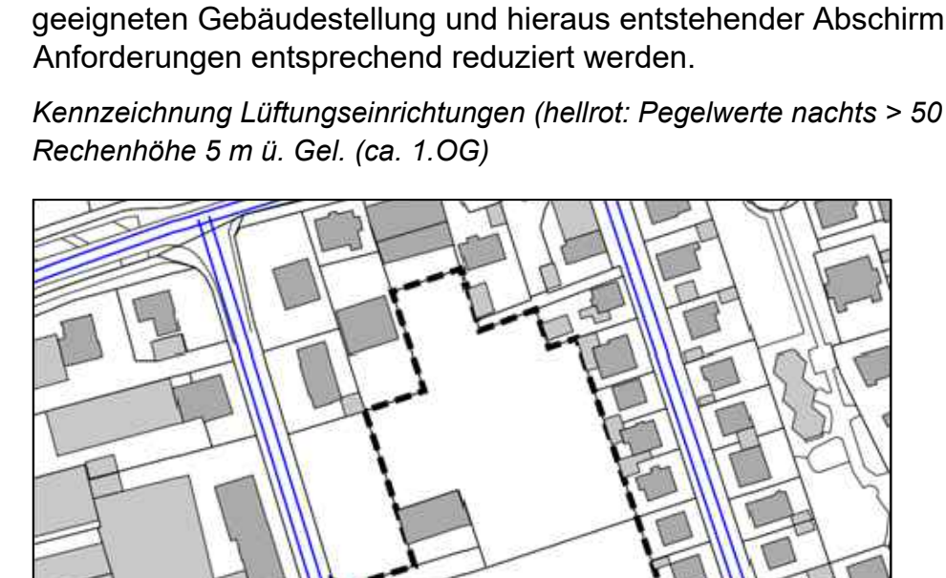
Das Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

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 überschritten wird oder der Schlafraum 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

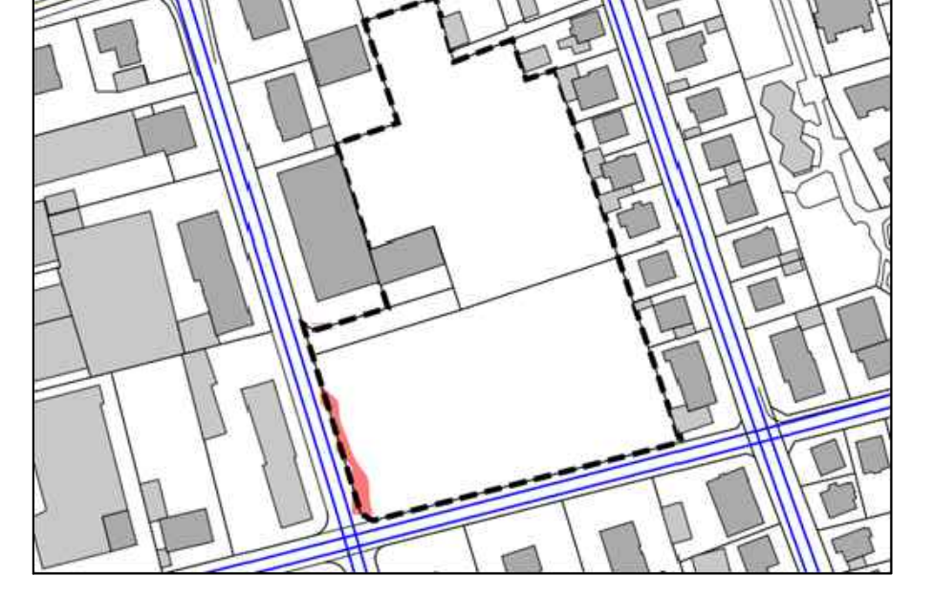
Zum Schutz vor dem Verkehrs- und Gewerbelärm sind nach Möglichkeit dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i. S. der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten 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)



-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.

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 nur 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 100m² 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 Grünfläche 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 m² 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 dicken 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:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher, heimisch:

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

Kletterpflanzen / Rankgehölze:

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

Heimische und gebietsfremde Bäume:

Acer buergerianum	Dreizahn-Ahorn und Sorten
Acer cappadocicum	Kolchischer Ahorn und Sorten
Acer carpinifolium	Hainbuchen-Ahorn und Sorten
Acer x freemanii	Freemans-Ahorn und Sorten
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn und Sorten
Acer platanoides	Spitz-Ahorn und Sorten
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn und Sorten
Acer rubrum	Rot-Ahorn und Sorten
Acer triflorum	Dreiblütiger Ahorn und Sorten
Acer truncatum	Chinesischer Spitzahorn und Sorten
Aesculus carnea	Rotblühende Edelkastanie und Sorten
Aesculus pavia	Rote Rosskastanie und Sorten
Alnus cordata	Herzblättrige Erle und Sorten
Betula pendula	Hänge-Birke und Sorten
Celtis occidentalis	Amerikanischer Zürgelbaum und Sorten
Carpinus betulus	Hainbuche und Sorten
Corylus colurna	Baumhasel und Sorten
Fagus sylvatica	Rotbuche und Sorten
Fraxinus ornus	Blumen-Esche und Sorten
Fraxinus americana	Weiß-Esche und Sorten
Fraxinus pallisiae	Behaarte Esche und Sorten
Ginkgo biloba	Ginkgo
Gleditsia triacanthos	Amerikanische Gleditschie und Sorten
Juglans cinerea	Butter-Nuss und Sorten
Juglans nigra	Schwarznuss und Sorten
Koelreuteria paniculata	Blasenesche und Sorten
Liquidambar orientalis	Orientalischer Amberbaum
Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum und Sorten
Magnolia grandiflora	Immergrüne Magnolie und Sorten
Magnolia kobus	Kobushi-Magnolie und Sorten
Malus sylvestris	Holzapfel und Sorten
Malus toringo	Toringo Apfel und Sorten
Malus tschonoskii	Woll-Apfel und Sorten
Morus alba	Weiße Maulbeere und Sorten
Morus nigra	Schwarze Maulbeere und Sorten
Morus rubra	Roter Maulbeerbaum und Sorten
Nyssa sylvatica	Schwarzer Tupelobaum und Sorten
Ostrya carpinifolia	Hopfen-Buche und Sorten
Parrotia persica	Persischer Eisenholzbaum
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane und Sorten
Platanus orientalis	Morgenländische Platane und Sorten
Prunus avium	Vogel-Kirsche-Sorten
Prunus cerasifera	Wildpflaume und Sorten
Prunus mahaleb	Steinweichsel und Sorten
Prunus sargentii	Bergkirsche und Sorten
Prunus x schmittii	Zierkirsche und Sorten
Pinus nigra ssp. Nigra	Österreichische Schwarzkiefer und Sorten
Pinus sylvestris	Waldkiefer, Gewöhnliche Kiefer und Sorten
Pyrus calleryana	Chinesische Wildbirne und Sorten
Pyrus caucasica	Kaukasische Wildbirne und Sorten
Pyrus communis	Kulturbirne und Sorten
Pyrus regelii	Fiederlaub Birne und Sorten
Quercus bicolor	Zweifarbige Eiche und Sorten
Quercus cerris	Zerr-Eiche und Sorten
Quercus coccinea	Scharlach Eiche und Sorten
Quercus macranthera	Persische Eiche und Sorten
Quercus macrocarpa	Bur-Eiche und Sorten
Quercus petraea	Trauben-Eiche und Sorten
Quercus robur	Stiel-Eiche und Sorten
Sophora japonica	Jap. Schnurbaum und Sorten
Sorbus aria	Echte Mehlbeere und Sorten
Sorbus alnifolia	Erlenblättrige Eberesche und Sorten
Sorbus aucuparia	Eberesche und Sorten
Sorbus badensis	Badische Mehlbeere und Sorten
Sorbus commixta	Jap. Eberesche und Sorten
Sorbus domestica	Speierling und Sorten
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere und Sorten
Sorbus latifolia	Breitblättrige Mehlbeere und Sorten
Sorbus thuringiaca	Thüringer Mehlbeere und Sorten
Sorbus torminalis	Elsbeere und Sorten
Tilia americana	Amerikanische Linde und Sorten
Tilia cordata	Winter-Linde und Sorten
Tilia mandshurica	Mandschurische Linde und Sorten
Tilia mongolica	Mongolische Linde und Sorten
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde und Sorten
Ulmus pumila	Sibirische Ulme und Sorten
Zelkova serrata	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 nur Systeme zulässig, die die Dachbegrünung nicht beeinträchtigen (Solargründach).

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

Die Außenwände der Gebäude sind als Klinkerfassade oder mit Klinkeroptik 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 Kulturdenkmals 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 Untere Wasserbehörde (Landratsamt) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Bau- maßnahmen 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 und 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 Wasser- haushaltsgesetz (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

Die Fläche des Bebauungsplans wird aufgrund der früheren Nutzung im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altlastverdachtsfläche geführt. Dies bedeutet, dass bei baulichen Maßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund, Nutzungsänderung, Entfernung der Versiegelung etc. für das gesamte Plangebiet im Vorfeld eine orientierende Untersuchung zu erfolgen hat. Hierbei ist eine repräsentative Beprobung des Oberbodens durchzuführen oder der Nachweis zu erbringen, dass möglicher belasteter Boden vollständig ausgetauscht wird. Die Untersuchung ist vorab mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, abzustimmen. Des Weiteren ist mit entsorgungsrelevanten Verunreinigungen im Untergrund zu rechnen. Dies bedeutet, dass bei allen Eingriffen in den Untergrund eine gutachterliche Begleitung durch einen Sachverständigen erforderlich wird und mit Aushub zu rechnen ist, der nicht frei verwertbar ist. Anfallender belasteter Bodenaushub ist nach den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen. Mit entsorgungsbedingten Mehrkosten ist zu rechnen. Das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, ist bei allen baulichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Vorhaben im Kenntnisgabeverfahren sind nicht zulässig.

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. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Dieser überlagert vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Erfurt-Formation (Lettenkeuper).
Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichend Abstand zu Fundamenten zu achten.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

10. 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.

Gesetzliche Grundlagen:

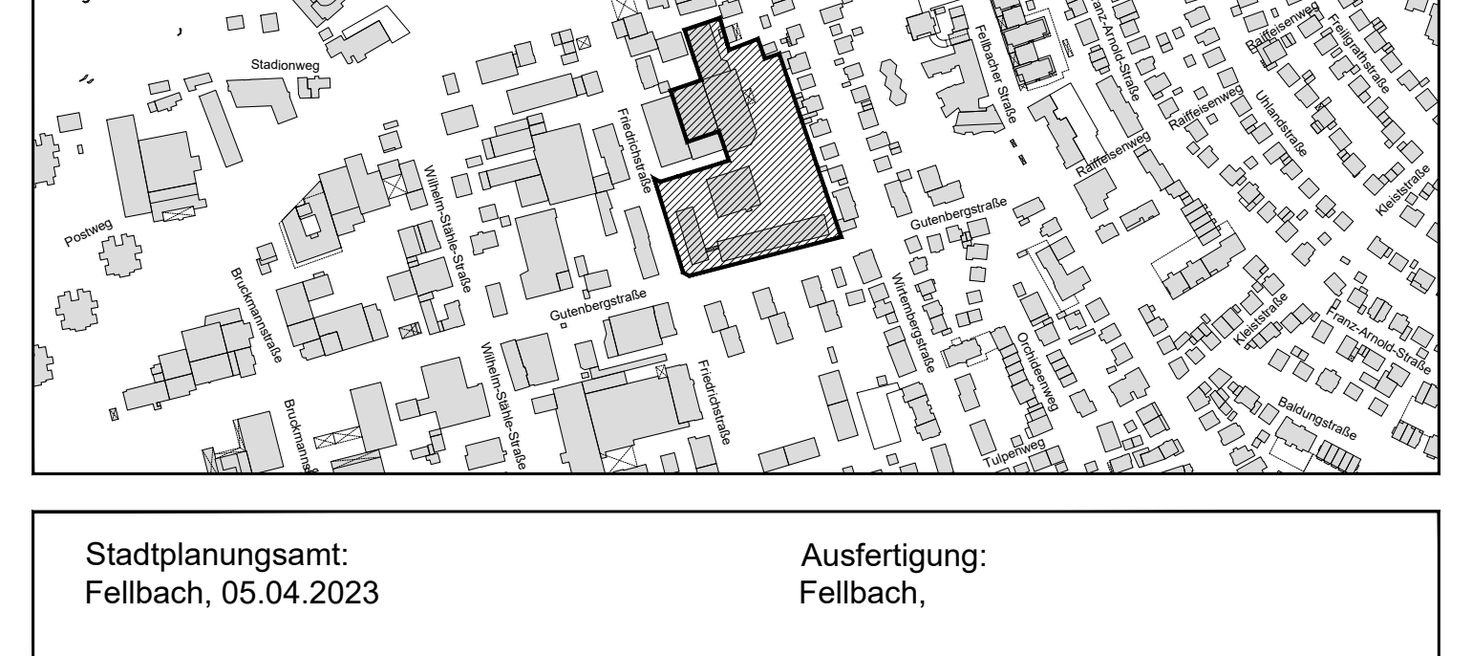
BauGB	in der Fassung vom 03.11.2017	zuletzt geändert am 12.07.2023
BauNVO	in der Fassung vom 21.11.2017	zuletzt geändert am 03.07.2023
LBO	in der Fassung vom 05.03.2010	zuletzt geändert am 13.06.2023
PlanzVO	in der Fassung vom 18.12.1990	zuletzt geändert am 14.06.2021

Verfahrensvermerke:

Einleitungs- und Entwurfsbeschluss		vom 31.01.2023
Öffentliche Bekanntmachung § 2 Abs. 1 BauGB		am 08.02.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB	vom 16.02.2023	bis 24.03.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB	vom 16.02.2023	bis 24.03.2023
Satzungsbeschluss § 10 BauGB und § 74 LBO		vom
Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses § 10 BauGB		am
Rechtskraft § 10 BauGB		am
Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB erlöschen		am

Fläche: ca. 11.200 m²

Anlagen:
- Begründung vom 05.04.2023
- Vorhaben- und Erschließungsplan vom 06.10.2022 / 05.12.2022
- Durchführungsvertrag vom 17.08.2023



Stadtplanungsamt:
Fellbach, 05.04.2023

Christian Plöhn
Amtsleiter

Ausfertigung:
Fellbach,

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