

Stadtplanungsamt: Fellbach,

Ausfertigung: Fellbach,

Christian Plöhn Amtsleiter Beatrice Soltys, Baubürgermeisterin

STADT FELLBACH

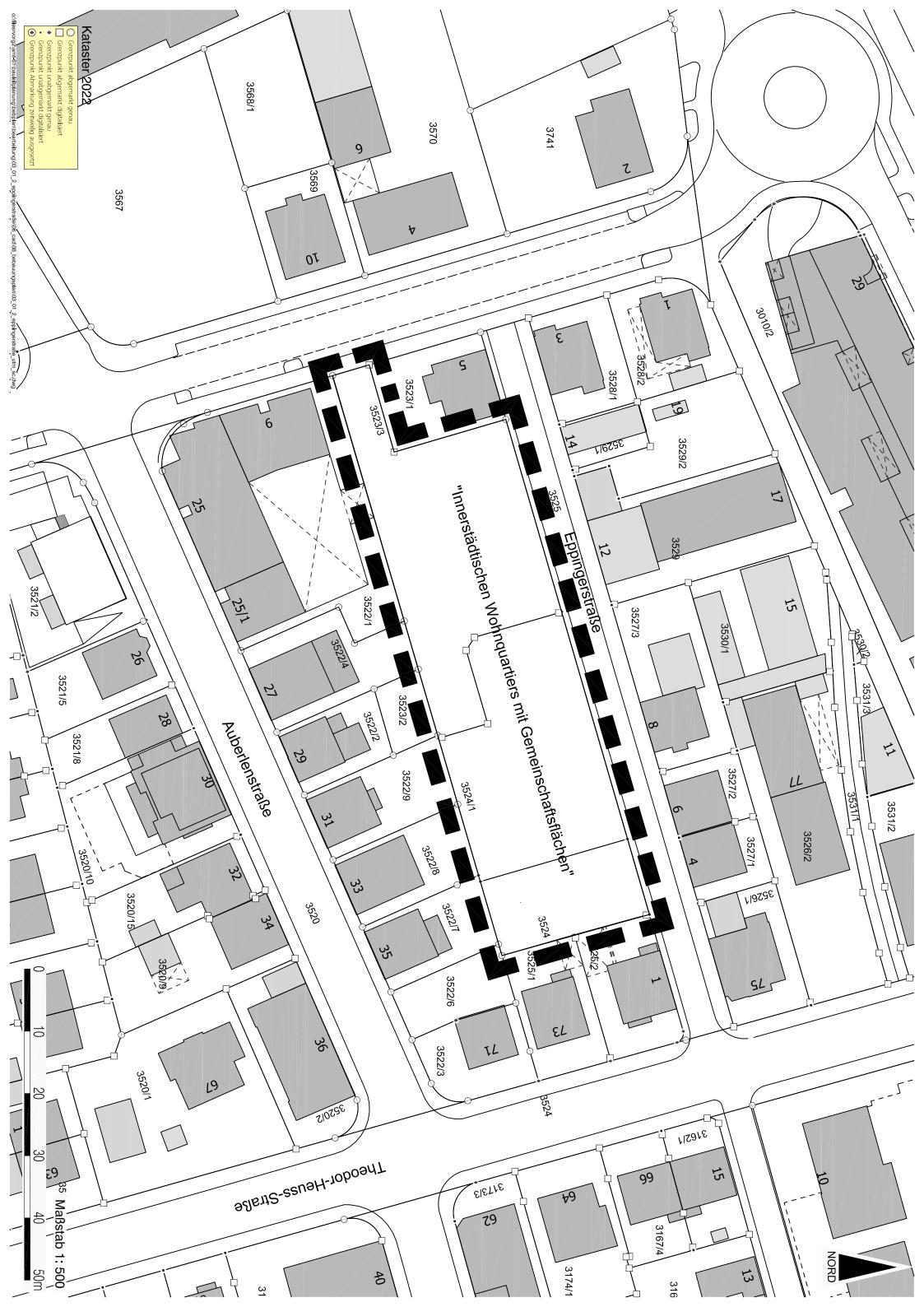
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

03.01/2 "Theodor-Heuss-Strasse" Eppingerstrasse

IM PLANBEREICH 03.01 Theodor-Heuss-Strasse

MABSTAB 1:500



Sonstige Planzeichen



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

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Eppingerstraße" sind nur solche Vorhaben nach Art, Maß 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

Zulässig ist der Bau von 4 Wohngebäuden mit ca. 34 Wohneinheiten mit Gemeinschaftsflächen, unterbaut durch eine Tiefgarage und Herstellung von Freianlagen mit innerer Erschließung und Bepflanzung entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt, vgl. Pläne 1-5 vom 08.11.2023

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Angaben im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 08.11.2023 festgelegt.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen §§ 16 und 18 BauNVO

Maßgeblich sind die Höhenangaben im Vorhaben- und Erschließungsplan. Über- und Unterschreitungen der Maßfaktoren bis zu 0,5m sind zulässig. Technische Anlagen dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Attika) um bis zu 3m überschreiten, sofern sie 1,5 m vom Dachrand zurückversetzt sind.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Maßgeblich sind die äußeren Gebäudekanten der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten baulichen Anlagen. Über- und Unterschreitungen bis zu 0,5m sind zulässig.

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

Eine Tiefgarage mit Zufahrt von der Esslinger Straße ist entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 08.11.2023 zulässig. Für die Substrataufschüttung über Drainschicht sind folgende Mindeststärken festgesetzt:

- Rasen / niedrige Bepflanzung: 0,6 Meter;
- Hochwachsende Sträucher: 1 Meter,
- Bäume: 1,2 Meter.

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

- Schallschutzvorkehrungen -

Im Geltungsbereich sind besondere Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen. Diese sind entsprechend den im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 09.11.2023 genannten Maßnahmen umzusetzen.

-technische Vorkehrungen-

Im Plangebiet sind zum Schutz von Insekten ausschließlich insektenfreundliche 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.

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

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 versickern. Eine Retentionsfläche ist entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 08.11.2023 festgesetzt. Eine geringfügige Verschiebung ist zulässig.

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

Es wird die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Bepflanzung festgesetzt. Abweichungen bis maximal 2 m von den eingezeichneten Standorten sind zulässig.
Es sind Pflanzen entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. 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.

Pflanzliste

Heimische und gebietsfremde Bäume:

Acer buergerianumDreizahn-Ahorn und SortenAcer cappadocicumKolchischer Ahorn und SortenAcer carpinifoliumHainbuchen-Ahorn und SortenAcer x freemaniiFreemans-Ahorn und SortenAcer monspessulanumFranzösischer Ahorn und Sorten

Acer platanoidesSpitz-Ahorn und SortenAcer pseudoplatanusBerg-Ahorn und SortenAcer rubrumRot-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 betulusHainbuche und SortenCorylus colurnaBaumhasel und SortenFagus sylvaticaRotbuche und SortenFraxinus ornusBlumen-Esche und SortenFraxinus americanaWeiß-Esche und SortenFraxinus pallisiaeBehaarte Esche und Sorten

Ginkgo biloba Ginkgo

Gleditsia triacanthos Amerikanische Gleditschie und

Sorten

Juglans cinereaButter-Nuss und SortenJuglans nigraSchwarznuss und SortenKoelreuteria paniculataBlasenesche und SortenLiquidambar orientalisOrientalischer AmberbaumLiquidambar styracifluaAmerikanischer AmberbaumLiriodendron tulipiferaTulpenbaum und Sorten

Magnolia grandifloraImmergrüne Magnolie und SortenMagnolia kobusKobushi-Magnolie und Sorten

Malus sylvestrisHolzapfel und SortenMalus toringoToringo Apfel und SortenMalus tschonoskiiWoll-Apfel und Sorten

Morus albaWeiße Maulbeere und SortenMorus nigraSchwarze Maulbeere und SortenMorus rubraRoter Maulbeerbaum und SortenNyssa sylvaticaSchwarzer Tupelobaum und Sorten

Ostrya carpinifolia Hopfen-Buche und Sorten Parrotia persica Persischer Eisenholzbaum

Platanus acerifoliaAhornblättrige Platane und SortenPlatanus orientalisMorgenländische Platane und Sorten

Prunus aviumVogel-Kirsche-SortenPrunus cerasiferaWildpflaume und SortenPrunus mahalebSteinweichsel und SortenPrunus sargentiiBergkirsche und SortenPrunus x schmittiiZierkirsche und Sorten

Pinus nigra ssp. Nigra

Sorten

Pinus sylvestris Waldkiefer, Gewöhnliche Kiefer und

Sorten

Österreichische Schwarzkiefer und

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 coccineaScharlach Eiche und SortenQuercus macrantheraPersische Eiche und Sorten

Quercus macrocarpaBur-Eiche und SortenQuercus petraeaTrauben-Eiche und SortenQuercus roburStiel-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 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. 20-25 cm; bei

Ersatzpflanzungen STU mind. 35-40 cm

Pflanzliste für bodengebundene Kletterpflanzen

Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde Clematis Hybriden in Sorten Waldrebe

Clematis viticella italienische Waldrebe

Hedera helix Efeu
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

Kletterpflanzen: Solitär, C 7,5, gestäbt, Höhe: 150 - 200 cm

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches (siehe Planeinschrieb).

1. **Dächer** § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Zulässig sind Dachformen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 08.11.2023. Flachdächer 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 1,50 m entfernt sein und dürfen die tatsächliche Dachhöhe (Oberkante des Flachdachgesimses bzw. die Brüstungsoberkante) um maximal 1,50 m überschreiten.

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

Die Außenwände der Gebäude sind entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 08.11.2023. zu erstellen. Geringfügige Änderungen, die das Erscheinungsbild nicht wesentlich beeinflussen, sind zulässig.

3. Freiflächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Freiflächen sind entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 08.11.2023. zu erstellen. Geringfügige Änderungen, die die ökologische Qualität der Bepflanzung und das Erscheinungsbild nicht beeinflussen, sind zulässig.

4. Einfriedungen §74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen sind entsprechend den Darstellungen im Vorhaben und Erschließungsplan vom 08.11.2023 zu erstellen. Weitere Einfriedungen sind nicht zulässig.

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

Müllbehälterabstellplätze außerhalb von Gebäuden, sind mit Bepflanzung oder mit in Material und Farbe auf die Hauptbaukörper abgestimmten Bauteilen einzuhausen.

6. 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

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

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/grundwasserschutz-und-wasserversorgung/

3. Regenwassermanagement

Dem Baugesuch ist ein qualifiziertes Regenwasserkonzept beizufügen. Dieses 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.

Kampfmittelbelastung

Die im Jahre 2014 durchgeführte Luftbildauswertung auf Kampfmittel für das Sanierungsgebiet Eisenbahnstraße ergab keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes. Diese Mitteilung kann nicht als Garantie für die absolute Kampfmittelfreiheit des Untersuchungsgebietes gewertet werden. Für den Geltungsbereich ist daher eine Belastung durch Kampfmittel nicht auszuschließen. Die Erkundung von Kampmittel 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 Nutzungen und der zwischenzeitlich durchgeführten Maßnahmen um Bodenschutzund Altlastenkataster des Landratsamts Rems-Murr-Kreis für die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch auf Beweisniveau 2 mit dem Handlungsbedarf B=Belassen - Entsorgungsrelevant bewertet. Es ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Bei der weiteren Bauplanung und baurechtlichen Zulassungsverfahren der Fläche ist das LRA, Amt für Umweltschutz, (Altlastenbearbeitung) frühzeitig zu beteiligen.

7. 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 Wiederbefeutung) destonigen/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.

8 Höhen

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

9. Äußere Gestaltung und Farbgebung

Es wird eine Abstimmung mit der Stadtverwaltung Fellbach empfohlen.

10. Feuerwehrzufahrt

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

11. 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.