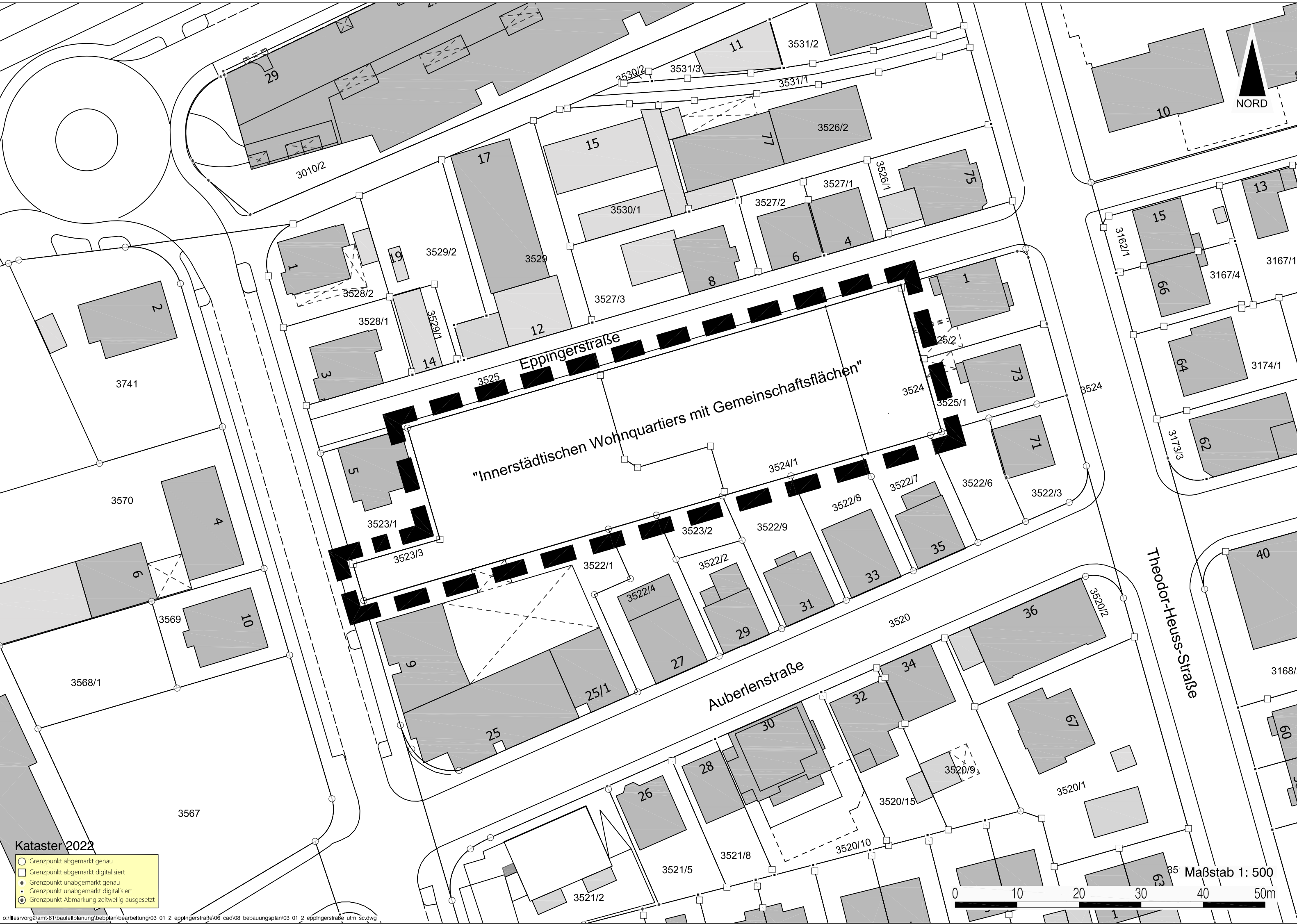




Sonstige Planzeichen

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 Freizeitanlagen 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 Versicherung 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 buergerianum*

Acer cappadocicum

Acer carpinifolium

Acer x freemanii

Acer monspessulanum

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

Acer rubrum

Acer triflorum

Acer truncatum

Aesculus carnea

Aesculus pavia

Alnus cordata

Betula pendula

Celtis occidentalis

Carpinus betulus

Corylus colurna

Fagus sylvatica

Fraxinus ornus

Fraxinus americana

Fraxinus pallisiae

Ginkgo biloba

Gleditsia triacanthos

Robinia pseudoacacia

Juglans cinerea

Juglans nigra

Koeleruteria paniculata

Liquidambar orientalis

Liquidambar styraciflua

Liriodendron tulipifera

Magnolia grandiflora

Magnolia kobus

Malus sylvestris

Malus toringo

Malus technoskii

Morus alba

Morus nigra

Morus rubra

Nyssa sylvatica

Ostrya carpinifolia

Parrotia persica

Platanus acerifolia

Platanus orientalis

Prunus avium

Prunus cerasifera

Prunus mahaleb

Prunus sargentii

Prunus x schmidtii

Pinus nigra ssp. Nigra

Pinus

Pinus sylvestris

Pyrus calleryana

Pyrus caucasicus

Pyrus communis

Pyrus regalis

Quercus bicolor

Quercus cerris

Quercus coccinea

Quercus macranthera

Quercus macrocarpa

Quercus petraea

Quercus robur

Sophora japonica

Sorbus aria

Sorbus alnifolia

Sorbus aucuparia

Sorbus badensis

Sorbus commixta

Sorbus domestica

Sorbus intermedia

Sorbus latifolia

Sorbus thuringiaca

Sorbus torminalis

Tilia americana

Tilia cordata

Tilia mandshurica

Tilia mongolica

Tilia platyphyllos

Ulmus pumila

Zeakova serrata

Dreizehn-Ahorn und Sorten

Kolchischer Ahorn und Sorten

Hainbuchen-Ahorn und Sorten

Freemans-Ahorn und Sorten

Französischer Ahorn und Sorten

Spitz-Ahorn und Sorten

Berg-Ahorn und Sorten

Rot-Ahorn und Sorten

Dreiblütiger Ahorn und Sorten

Chinesischer Spitzahorn und Sorten

Rothlehnende Edelkastanie und Sorten

Rote Rosskastanie und Sorten

Herzblättrige Erle und Sorten

Hänge-Birke und Sorten

Amerikanischer Zürgelbaum und Sorten

Hainbuche und Sorten

Baumhasel und Sorten

Robuche und Sorten

Blumen-Esche und Sorten

Weiß-Esche und Sorten

Behaarte Esche und Sorten

Ginkgo

Amerikanische Gleditschie und Sorten

Butter-Nuss und Sorten

Schwarzruss und Sorten

Blasenese und Sorten

Orientalischer Amberbaum

Amerikanischer Amberbaum

Tulpenbaum und Sorten

Immergrüne Magnolie und Sorten

Kobushi-Magnolie und Sorten

Holzappel und Sorten

Toringo Apfel und Sorten

Woll-Äpfel und Sorten

Weißer Maulbeere und Sorten

Schwarze Maulbeere und Sorten

Roter Maulbeerbaum und Sorten

Schwarzer Tulpebaum und Sorten

Hofen-Buche und Sorten

Persischer Eisenholzbaum

Ahornblättrige Platane und Sorten

Morgenländische Platane und Sorten

Vogel-Kirsche-Sorten

Wildplauume und Sorten

Steinweissel und Sorten

Bergkirsche und Sorten

Zierkirsche und Sorten

Österreichische Schwarzkiefer und Sorten

Waldkiefer, Gewöhnliche Kiefer und Sorten

Chinesische Wildbirne und Sorten

Kaukasische Wildbirne und Sorten

Kulturbirne und Sorten

Fiederlaub Birne und Sorten

Zweifarbige Eiche und Sorten

Zerr-Eiche und Sorten

Scharlach Eiche und Sorten

Persische Eiche und Sorten

Bur-Eiche und Sorten

Trauben-Eiche und Sorten

Stiel-Eiche und Sorten

Jap. Schnurbaum und Sorten

Echte Mehlbeere und Sorten

Erleblättrige Eberesche und Sorten

Eberesche und Sorten

Badische Mehlbeere und Sorten

Jap. Eberesche und Sorten

Speierling und Sorten

Schwed. Mehlbeere und Sorten

Breitblättrige Mehlbeere und Sorten

Thüringer Mehlbeere und Sorten

Elbsbeere und Sorten

Amerikanische Linde und Sorten

Winter-Linde und Sorten

Mandschurische Linde und Sorten

Mongolische Linde und Sorten

Sommer-Linde und Sorten

Sibirische Ulme und Sorten

Japanische Zelkove und Sorten
- Pyrus calleryana*

Pyrus caucasicus

Pyrus communis

Pyrus regalis

Quercus bicolor

Quercus cerris

Quercus coccinea

Quercus macranthera

Quercus macrocarpa

Quercus petraea

Quercus robur

Sophora japonica

Sorbus aria

Sorbus alnifolia

Sorbus aucuparia

Sorbus badensis

Sorbus commixta

Sorbus domestica

Sorbus intermedia

Sorbus latifolia

Sorbus thuringiaca

Sorbus torminalis

Tilia americana

Tilia cordata

Tilia mandshurica

Tilia mongolica

Tilia platyphyllos

Ulmus pumila

Zeakova serrata

Chinesische Wildbirne und Sorten

Kaukasische Wildbirne und Sorten

Kulturbirne und Sorten

Fiederlaub Birne und Sorten

Zweifarbige Eiche und Sorten

Zerr-Eiche und Sorten

Scharlach Eiche und Sorten

Persische Eiche und Sorten

Bur-Eiche und Sorten

Trauben-Eiche und Sorten

Stiel-Eiche und Sorten

Jap. Schnurbaum und Sorten

Echte Mehlbeere und Sorten

Erleblättrige Eberesche und Sorten

Eberesche und Sorten

Badische Mehlbeere und Sorten

Jap. Eberesche und Sorten

Speierling und Sorten

Schwed. Mehlbeere und Sorten

Breitblättrige Mehlbeere und Sorten

Thüringer Mehlbeere und Sorten

Elbsbeere und Sorten

Amerikanische Linde und Sorten

Winter-Linde und Sorten

Mandschurische Linde und Sorten

Mongolische Linde und Sorten

Sommer-Linde und Sorten

Sibirische Ulme und Sorten

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

Clematis Hybriden in Sorten

Clematis viticella

Hedera helix

Humulus lupulus

Hydrangea petiolata

Lonocera brownii 'Dropmore Scarlet'

Parthenocissus quinquefolia

Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'

Rosa (in Sorten)

Vitis vinifera (in Sorten)

Wisteria sinensis

Pfeifenwinde

Waldbrebe

Italienische Waldbrebe

Efeu

Hopfen

Kletter-Hortensie

Rote Geißschlinge

Wilder Wein

Dreispiß-Jungfernbrebe

Kletter-Rose

Wein

Blauereggen

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

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

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

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 Sonnenergiegenutzung 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 und mit in Material und Farbe auf die Hauptbaukörper abgestimmten Bauteilen einzuhäusen.

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 Anzeigen, 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.

4. 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 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 Rammr-, Rüttel- oder Baggarbeiten 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. 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.

6. Altlasten

Die Fläche des Bebauungsplans wird aufgrund der früheren Nutzungen und der zwischenzeitlich durchgeführten Maßnahmen um Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamts Rems-Murr-Kreis für die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch auf Beweis-niveau 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 Verortungsbereich von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Dieser überlagert vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Erfurt-Formation (Lettenecker). 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- bis schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWAA 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter 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 Baugrunderbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten 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. Feuerwehrrzufahrt

Die Feuerwehrrzufahrten und -aufstellflächen sind entsprechend der VwV-Feuerwehrrflächen 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.

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:

Einleitungsbeschluss			vom
Öffentliche Bekanntmachung § 2 Abs. 1 BauGB		am	
Entwurfsbeschluss		vom	
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB	vom	bis	
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB			
Satzungsbeschluss § 10 BauGB und § 74 LBO		vom	
Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses § 10 BauGB		am	
Rechtskraft § 10 BauGB		am	
Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB erwachsen		am	

Fläche: ca. 2131,82 m²

Anlagen:

- Begründung vom XX.XX.20XX
 - Durchführungsvertrag vom XX.XX.20XX
 - Vorhaben- und Erschließungsplan vom XX.XX.20XX

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

MAßSTAB 1 : 500