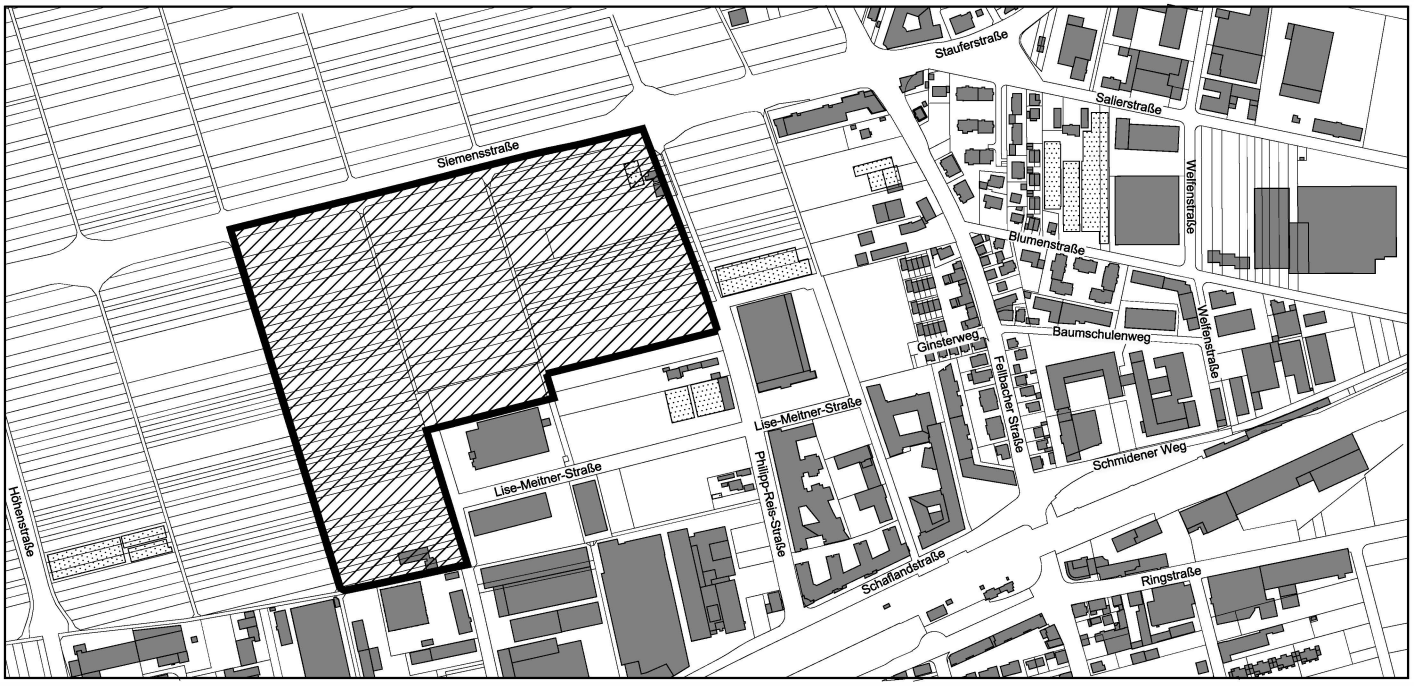


Stadtplanungsamt: Fellbach, 18.02.2022	Ausfertigung: Fellbach,
Christian Plöhn Amtsleiter	Beatrice Soltys, Baubürgermeisterin

STADT FELLBACH / STADTTEIL SCHMIDEN

BEBAUUNGSPLAN

MIT SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

20.02/1 "SIEMENSSTRAßE"

IN DEN PLANBEREICHEN 20.01 FELLBACHER WEG I, 20.02 ESSLINGER WEG III UND 20.03 HUND

MAßSTAB 1 : 1000

Gesetzliche Grundlagen:

BauGB	in der Fassung vom 23.09.2004	zuletzt geändert am 10.09.2021
BauNVO	in der Fassung vom 23.01.1990	zuletzt geändert am 10.09.2021
LBO	in der Fassung vom 05.03.2010	zuletzt geändert am 18.07.2019
PlanzVO	in der Fassung vom 18.12.1990	zuletzt geändert am 13.05.2017
DIN 45691	von Dez. 2006-12	(zur Einsicht im Stadtplanungsamt der Stadt Fellbach)

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss		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	vom	bis
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. 119.477 m² Externe Ausgleichsflächen: ca. 135.279 m²

Anlagen:

- Begründung vom 18.02.2022

Esslinger Weg V
Esslinger Weg VI
Kleines Feld IV
Kleines Feld III
Baufeld 1
Baufeld 2
Baufeld 3
Baufeld 4
Baufeld 5
Baufeld 6
Planstraße A
Planstraße B
Planstraße C
Lärm- und Sichtschutzwall
Fettwiese
Gen- und Radweg
Ortsrandeingrünung
Otto-Hahn-Str.
Otto-Hahn-Straße
Lise-Meitner-Straße
Philipp-Reis-Straße
Markung Schmiden
Markung Fellbach
Maßstab 1:1000
Schmiden 1:4000
Oeffingen 1:10000
Fellbach 1:10000
Kataster 2021
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

GE — Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

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

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16 und 19 BauNVO

2,4 — Geschossflächenzahl (GFZ) §§ 16 und 20 BauNVO

10,0 — Baumassenzahl (BMZ) §§ 16, 17 und 21 BauNVO

H min= 8,00 m
H max=15,00 m — Höhe der baulichen Anlagen als absolute Gebäudehöhe §§ 16 und 18 BauNVO (siehe Textteil)

Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a — abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Fahrbahn

P — Öffentliche Parkplätze

Gehweg

Straßenbegleitgrün

Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

GR/LR — Geh- und Leitungsrecht (siehe Textteil)

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

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

A1CEF	Anbringen von Nistkästen
A2a-A2f	Anlage und Unterhaltung von Buntbrachen
A4.1	Bodenauftrag
A3	Heckenpflanzung
A4.2	Bodenauftrag Gewann Hundsbuckel
A5	Entwicklung Waldrefugium

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

	Anpflanzen von Einzelbäumen, Pfg 1
Pfg2-5	Ortsrandeingrünung, Fettwiese, Begrünung Lärm- und Sichtschutzwall, Grünanlage
Pfg6	Eingrünung
Pfg7-9	Begrünungen

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

	Erhaltung von Einzelbäumen
	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Flächen für Vermeidung, Verminderung § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a BauGB

V	Vermeidungs-/ Verminderungsmaßnahmen für den Planbereich: V1, V2, V5, V6, V7, V8, V9
V3	Erhaltung einer Baumreihe / einer Feldhecke
V4	Umsiedlung Bergmolche
V10	aktiver Lärmschutz durch Einhaltung der festgesetzten Lärmkontingente

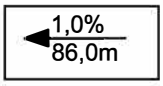
Dachform § 74 LBO

DN bis 10° — Flachdach, gering geneigte Dächer bis 10°

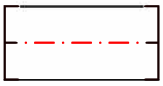
Sonstige Planzeichen

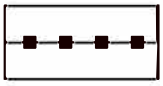
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Bezugshöhen

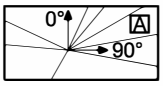


Visierbruch Straßenhöhe (vorbehaltlich der Ausführungsplanung)

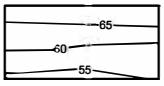
 Bezugslinie Höhen

 Abgrenzung unterschiedlicher Kontigentierungsflächen

Kontingentierungsflächen Schall

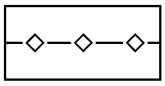


A - I winkelabhängige Richtungssektoren



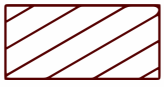
Lärmpegelbereiche

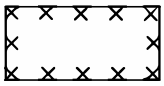
Nachrichtliche Übernahme

 Leitungen unterirdisch (Landeswasserversorgung)

Stollen mit Sohlenhöhe (SH-rot) und Firsthöhe (FH-schwarz)

Vorhandene Richtfunkstrecken mit Bezeichnung und zugehörigem horizontalen Schutzstreifen und vertikalem Schutzabstand beiderseits der Mittelachse

 Kampfmittel (Luftbildauswertung)

 Altlasten - Altstandort

Nutzungsschema

Art der Nutzung	Gebäudehöhen (min./max.)
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform
Kontingentierungs-flächen FE	Baumassenzahl

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die Art der baulichen Nutzung wird durch den Planeinschrieb festgesetzt.

1.1 Gewerbegebiet § 8 BauNVO

1.1.1 Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

1.1.2 Folgende Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- bordellartige Betriebe
- offene Lagerplätze
- Schank- und Speisewirtschaften
- Logistikbetriebe
- Speditionen
- Recyclingbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.3 Lager- und Logistikhallen sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur als räumlicher und funktionaler Bestandteil der auf den Baugrundstücken befindlichen jeweiligen Betrieben zulässig.

1.1.4 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- betriebsbezogene Wohnnutzungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- die nicht unter den Begriff Vergnügungsstätten fallenden Wettbüros

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.1.5 Werbeanlagen als eigenständige Nutzung, die Fremdwerbung zum Gegenstand haben, sind nicht zulässig.

1.2 Geräuschkontingentierung § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. DIN 45691 (Grundlage: Schalltechnische Untersuchung, Heine + Jud vom 15.05.2020)

1.2.1 Im Gewerbegebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L/EK nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilflächen	Bezugsgröße (gerundet) m²	Emissionskontingente L_{EK} dB(A)/m²	
		tags	nachts
Fläche 01	8.340	61	46
Fläche 02	9.600	58	43
Fläche 03	14.470	56	41
Fläche 04	15.110	57	42
Fläche 05	9.120	57	42
Fläche 06	7.490	55	40
Fläche 07	3.860	62	47

Tab. 1: Emissionskontingente L_{EK} (vgl. Schalltechnische Untersuchung)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK, j}$ + L_{EK},zus.k zu ersetzen ist. Einem Vorhaben können auch mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sein. Die Summation erfolgt über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen. Einzelne Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_{ij} den Immissionswert um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Die Kontingentierung erfolgt anhand ausgewählter und aufgrund ihrer Gebietsausweisung maßgeblicher Immissionsorte 1-21. Die Kontingentierungsflächen FE 1-FE 7 sind im Planteil dargestellt.

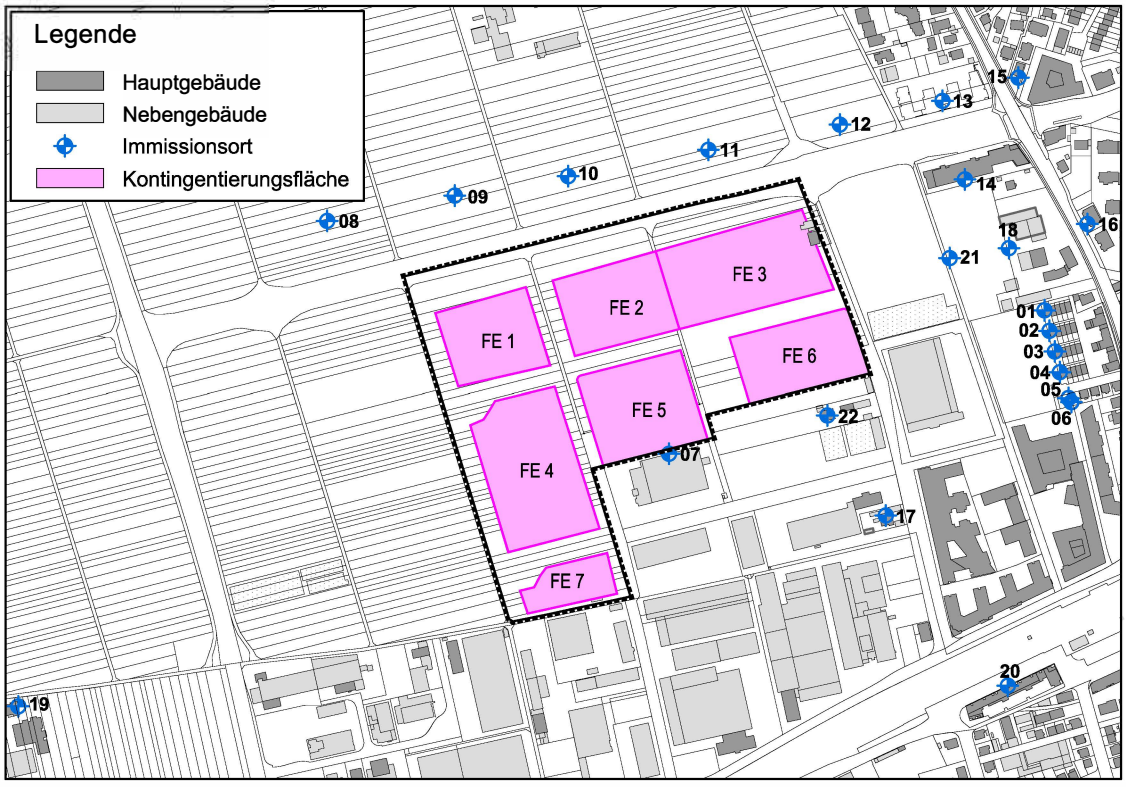


Abb. 1: Lage der Immissionsorte und Kontingentierungsflächen (vgl.Schalltechnische Untersuchung)

1.2.2 Zusatzkontingente

Für die Kontingentierungsflächen wurden Richtungssektoren A-I ermittelt.

Die Koordinaten des Referenzpunktes für das Richtungssektorenmodell sowie die Koordinaten der Kontingentierungsflächen wurden in Gauß-Krüger dargestellt.

Innerhalb der Richtungssektoren A-I erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	maßgebliche Immissionsorte	Winkel**)		EK,zus,T*)	EK,zus,N*)
		Anfang°	Ende°		
A	16, 18, 21	> 60	80	5	5
B	01-06	> 80	100	2	2
C	17, 20, 22	> 100	160	0	0
D	07	> 160	210	0	15
E	19	> 210	275	20	20
F	08	> 275	295	3	3
G	09-11	> 295	25	0	0
H	12	> 25	40	3	3
I	13-15	> 40	60	6	6

Tab. 2: Zusatzkontingente für den jeweiligen Sektor (vgl. Schalltechnische Untersuchung)

* EK, zus,T: Zusatzemissionskontingent tags, EK, zus,N: Zusatzemissionskontingent nachts ausgehend von folgendem Winkelsystem: 0° - senkrecht, 90° - waagerecht

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

Das Maß der baulichen Nutzung (siehe Planeinschrieb) wird festgesetzt durch

- Grundflächenzahlen (GRZ)
- Geschossflächenzahlen (GFZ)
- Baumassenzahlen (BMZ)
- Höhe der baulichen Anlagen (Hmin., Hmax.)

2.1 Die Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen und die Baumassenzahlen sind Höchstwerte.

2.2 Innerhalb der Gewerbeflächen darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Tiefgaragen sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden.

2.3 Die eingetragenen Gebäudehöhen sind Mindestwerte (H min) und Höchstwerte (H max). Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist bei Flachdächern die Oberkante des Flachdachgesimses bzw. die Brüstungsoberkante. Bei geneigten Dächern ist die Firsthöhe maßgebend.

2.4 Maßgebend für die Gebäudehöhen ist die Bezugshöhe, gemessen in der Gebäudemitte senkrecht auf die Bezugslinie in der entsprechenden Erschließungsstraße.

Zuordnung der Erschließungsstraßen zu den Baufeldern:

Planstraße A: Baufelder 1, 2, 4 und 6

Planstraße B: Baufeld 3

Planstraße C: Baufeld 5

2.5 Bezugshöhe § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO

Die im Planeinschrieb eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen in m über Normalhöhennull (NHN) für die festgesetzten Höhenbegrenzungen der baulichen Anlagen.

2.6 Dachaufbauten / Solaranlagen

Untergeordnete Dachaufbauten dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen für technische Zwecke (z. B. Klimaanlage, Aufzug, Schornstein) bis zu einer Höhe von 3,0 m überschreiten. Ihre Grundflächen dürfen in der Summe max. 10 % des darunterliegenden Geschosses betragen.

Aufgeständerte Solaranlagen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen mit einer maximalen Höhe von 2 m überschreiten.

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

siehe Planeinschrieb:

a = abweichende Bauweise: offene Bauweise ohne Längenbegrenzung

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

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

5.1 75% der baurechtlich nachzuweisenden Stellplätze sind gem. § 12 Abs. 4 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche (in Tiefgaragen) zulässig. Sie sind außerhalb der überbauten Flächen mit mindestens 60 cm Erdüberdeckung zu versehen und dauerhaft zu bepflanzen.

5.2 In Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO sind auch Hochgaragen zulässig.

5.3 Ausnahmsweise können bis zu 25 % der baurechtlich nachzuweisen Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oberirdisch angeordnet werden.

5.4 Bei Grundstücken bis zu einer Größe von 2.500 m² ist grundsätzlich nur eine Ein- und Ausfahrt zulässig. Die Ein-/ Ausfahrt zweier benachbarter Grundstücke ist nach Möglichkeit an die gemeinsame Grundstücksgrenze zu legen.

6. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die im Lageplan dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist unverbindlich.

7. Beleuchtung § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Außenbeleuchtung ist so zu gestalten, dass sie nicht in die Umgebung abstrahlt, um einen Anlockungseffekt für fliegende, nachtaktive Insekten zu verhindern. Als Lichtquelle sind ausschließlich nach unten gerichtete Leuchten zulässig.

8. Schallschutzvorkehrungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Grundlage: Schalltechnische Untersuchung, Heine + Jud vom 15.05.2020)

8.1 Lärmpegelbereiche

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[1] von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel[2]:

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

Mit:

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

Mindestens einzuhalten sind:

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

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

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

Es werden entsprechend die Lärmpegelbereiche festgesetzt, in welchen folgende erforderlichen Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$gemäß DIN 4109) durch die Außenbauteile einzuhalten sind:

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB(A)	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB in Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übenachtungsräumen von Beherbungs-stätten, Unterrichtsräumen und Ähnlichem
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	61 bis 65	45
VI	76 bis 80	50
VII	> 80	2)

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tab. 3: Lärmpegelbereiche (vgl. Schalltechnische Untersuchung)

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

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall 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.

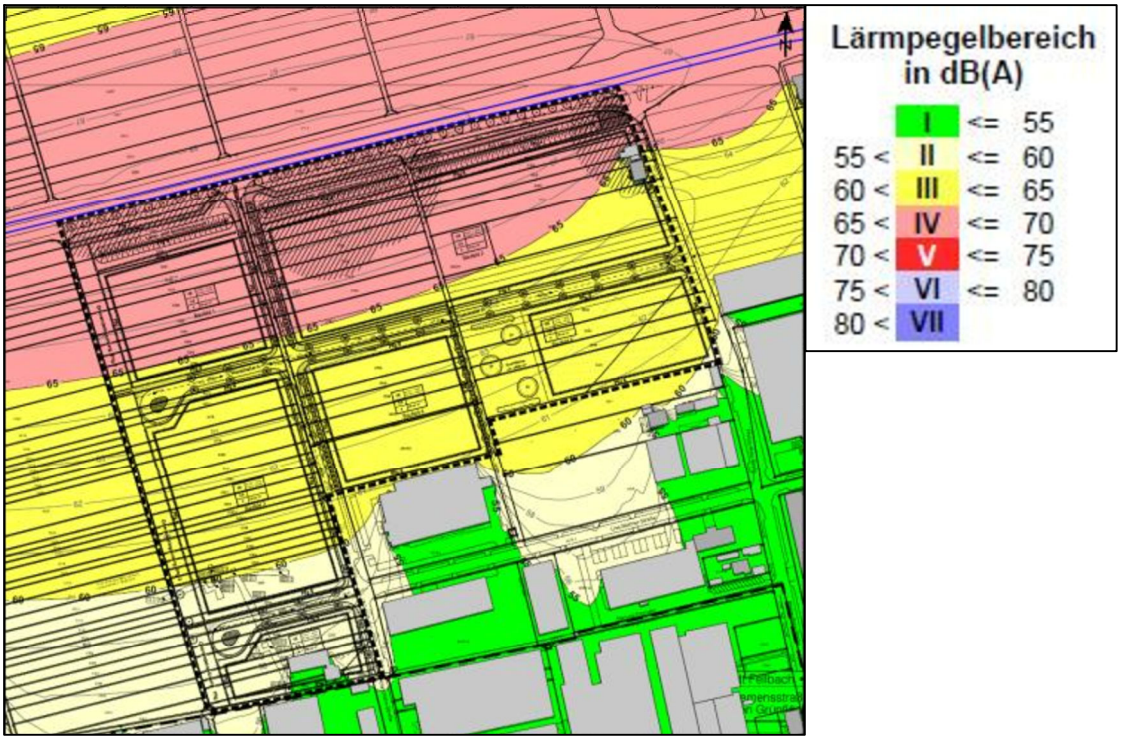


Abb. 2: Kennzeichnung Lärmpegelbereiche (nachts von 22:00-6:00 Uhr) nach DIN 4109 (Ausgabe 2018), vgl. Schalltechnische Untersuchung

8.2 Orientierung der Aufenthaltsräume

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i. S. der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.

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

(Umweltbericht (UB) inkl. Maßnahmenplan, Ingenieurbüro Blaser vom 18.02.2022)

9.1 Flächen für Vermeidungs-/ Verminderungsmaßnahmen (V) § 9 Abs. 1a BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB i. V .m. § 44 BNatSchG

V 1: Rodungszeitraum / Gebäudeabbruch innerhalb des Plangebietes im Zeitraum ab 1. Nov. bis 28./29. Febr.

V 2: Baufeldfreimachung auf den Ackerflächen: zeitliche Beschränkung zwischen 1. Sept. und 28./29. Februar

V 3: Pflanzbindungen (Pfb): Erhalt von 8 Einzelbäumen, einer Baumreihe mit 32 Bäumen (Platanen) sowie einer Feldhecke

V 4: Umsiedlung von Bergmolchen: Es wurden in einem Folienteich (Philipp-Reis-Straße 43) lebende Bergmolche und weitere Kleinlebewesen in ein Regenrückhaltebecken südlich der Neuen Kelter (Flst. 11986, Stadtteil Fellbach) umgesiedelt.

V 5: Sicherung, fachgerechte Zwischenlagerung in Mieten und anschließende Wiederverwendung des ausgehobenen Oberbodens (innerhalb und außerhalb des Plangebiets)

V 6: Zwischenlagerung von gereinigtem Oberbodenmaterial (ausschließlich Beimengungen von Kunststoffen oder Kunststoffe und mineralische Komponenten). Verwendung zur Andeckung privater Grundstücksflächen (Pfg 6) und öffentlicher Grünflächen (Pfg 2, 3, 4)

V 7: Gekennzeichnete öffentliche Gehwege, Parkierungsflächen entlang der Erschließungsstraßen, private Zuwege, Fahrradabstellflächen, Hofflächen und Mülltonnenstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebunden, Rasengittersteinen, Pflaster ab 3 cm Fugenbreite oder wasserdurchlässiges Betonpflaster) anzulegen. Pkw-Stellplätze innerhalb der gewerblichen Bauflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten und müssen begrünt werden (z. B. Rasengittersteine).

V 8: Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen wird durch den Einbau von Dachbegrünung (Substratschicht mind. 10 cm) auf mindestens 90 % der Flachdachflächen weitgehend zurückgehalten.

V 9: Zwischenlagerung von Oberboden in trapezförmigen, begrünten Mieten, um Stickstoff-Auswaschungen entgegenzuwirken. Zur Begrünung des unbedeckten Bodens erfolgt eine geeignete Saatmischung (Pflanzliste D). Generelle Vermeidung von Nitratauswaschungen beim Umgang mit Boden. Strenge Einhaltung der Maßnahmen des Bodenmanagements

V 10: Aktiver Lärmschutz: Festsetzung von Emissionskontingenten zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen in die angrenzenden Wohngebiete.

Die Vermeidungsmaßnahmen V1, V2, V5, V6, V7, V8 und V9 gelten für den gesamten Planbereich.

9.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets § 9 Abs. 1a BauGB

9.2.1 Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentlichen Grünflächen sind im Planteil festgesetzt. Wenn nicht anders gekennzeichnet, werden diese Flächen mit einer autochthonen, artenreichen Gräser-Kräutermischung eingesät und extensiv gepflegt.

9.2.2 Pflanzgebote (Pfg) § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Pfg 1: Pflanzung von Einzelbäumen entlang Straßen, Fuß- und Radwegen / Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung „Straßenbegleitgrün“

Innerhalb der im Planteil gekennzeichneten Flächen entlang Straßen, Fuß- und Radwegen sind zur Raumbildung vorwiegend großkronige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumartenauswahl erfolgt zu 100 % gemäß Pflanzliste B. Abgängige Gehölze sind entsprechend der Pflanzlisten zu ersetzen.

Von den im Bebauungsplan und Maßnahmenplan gekennzeichneten Standorten kann in geringem Umfang abgewichen werden. Die Alleebäume entlang einer Straße sind dabei in gleichmäßigen Abständen und jeweils entsprechend senkrecht gegenüberliegend zu pflanzen.

Ansaat der gekennzeichneten Fläche mit einer autochthonen Saatgutmischung „Straßenbegleitgrün“ aus mindestens 30 % Wildblumen. Fachgerechte Pflege durch mehrmalige Mahd im Jahr mit Abtransport des Mahdgutes.

Pfg 2: Ortsrandeingrünung im Westen

Die festgesetzte Ortsrandeingrünung ist gemäß Pflanzliste A anzulegen. Auf 90 % der gekennzeichneten Fläche sind flächige Gehölzpflanzungen (Feldgehölze) anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Aufbau wird strukturreich und gestuft (von innen hoch, nach außen niedrig) ausgebildet. In den zentralen Pflanzbereichen wird mindestens alle 25 m ein großkroniger Baum (Solitär oder Hochstamm) verwendet. Das Flächen- und Zahlenverhältnis zwischen den Arten sowie die exakte Lage der Pflanzfläche sind frei wählbar.

Auf den verbleibenden 10 % der dargestellten Fläche erfolgt eine Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung aus 90 % Wildblumen. Dabei werden die Ansprüche von Wildbienen und Schmetterlingen berücksichtigt. Fachgerechte Pflege der Bereiche außerhalb der flächigen Gehölzpflanzung durch Mahd im Spätherbst oder besser im Frühjahr alle zwei bis drei Jahre und Entwicklung zu einer blütenreichen Saumvegetation.

Pfg 3: Anlage einer Fettwiese südlich der Siemensstraße

Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung „Fettwiese“ aus mindestens 30 % Wildblumen auf der gekennzeichneten Fläche. Fachgerechte, extensive Pflege durch zwei- bis dreimalige Mahd im Jahr mit Abfuhr des Mähguts.

Zum Schutz der Wurzeln der bestehenden Platanen erfolgt in deren Kronentraufbereich keine neue Ansaat. Die Pflege erfolgt jedoch analog zur neu anzusäenden Wiese, sodass sich ein ähnliches Artenspektrum entwickeln wird.

Pfg 4: Bepflanzung des Lärmschutzwalls südlich der Siemensstraße

Dichte Bepflanzung der Wall-Böschungen ausschließlich mit Gehölzen Böschungshöhe ca. 3,50 m Höhe, 1 m Wallkrone, Neigungswinkel 1:1,5). Die Pflanz- und Reihenabstände der Sträucher betragen 1,25 m, die Sträucher sind zueinander versetzt zu pflanzen. Es werden jeweils Sträucher in Gruppen von 3-5 Exemplaren pro Art gepflanzt. Innerhalb der Strauchpflanzungen sind klein- und mittelkronige Bäume in kleinen Gruppen in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen. Im unteren Bereich des Damms wird mindestens alle 25 m ein großkroniger Baum (Solitär oder Hochstamm) der Pflanzliste A verwendet.

Am Hangfuß ist eine mindestens 1 m breite Versickerungsmulde von Bepflanzung freizuhalten. In den verbleibenden Bereichen sind gruppenweise Sträucher zu pflanzen.

Die Wallböschungen nehmen ca. 65 % der gesamten Grünfläche zwischen Gewerbegebiet und Geh- und Radweg ein. Auf weiteren 5 % der Grünfläche werden punktuell Strauchgruppen gepflanzt, um das Gesamterscheinungsbild aufzulockern. Die gekennzeichnete Fläche ist somit zu 70 % mit gebietsheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste A zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung „Saum“ aus 90 % Wildblumen auf den verbleibenden 30 % der Fläche nördlich und südlich des Walls. Berücksichtigung der Ansprüche von Wildbienen und Schmetterlingen. Fachgerechte Pflege der Bereiche außerhalb der flächigen Gehölzpflanzungen durch Mahd im Spätherbst, bevorzugt im Frühjahr alle 2-3 Jahre und Entwicklung zu einer blütenreichen Saumvegetation.

Pfg 5: Anlage einer öffentlichen Grünfläche

Entwicklung einer naturnahen Grünfläche: Erhalt einer Feldhecke im Süden, Pflanzung einer Hecke im Norden sowie Pflanzung von 3 Bäumen unter Verwendung gebietsheimischer Gehölzarten gemäß Pflanzliste A

Die Ansaat der gehölzfreien Grünflächen erfolgt mit einer autochthonen Saatgutmischung „Straßenbegleitgrün“ aus mindestens 30 % Wildblumen. Fachgerechte Pflege durch mehrmalige Mahd mit Abtransport des Mähguts im Jahr.

Die Befestigung der Wege und Aufenthaltsbereiche erfolgt wasserdurchlässig auf maximal 20 % der Fläche.

9.2.3 Grünmaßnahmen innerhalb gewerblicher Bauflächen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pfg 6: Eingrünung

Als Eingrünungsmaßnahme ist innerhalb der gekennzeichneten Bereiche auf einem Flächenanteil von mindestens 75 % eine geschlossene Heckenpflanzung mit Strauchgehölzen und eingestreuten Baumarten (Solitär oder Hochstamm) gemäß Pflanzliste A mit feldheckenartigem Aufbau zu pflanzen.

Auf den restlichen 25 % der Fläche dürfen notwendige Grundstückszufahrten und Zugänge mit einer maximalen Breite von bis zu 7 m errichtet werden.

PFG 7: Begrünungsmaßnahmen

Auf je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche ist außerhalb der mit Pfg 6 gekennzeichneten Flächen ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste A zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Pfg 8: Dachbegrünung

Flachdächer sind zu mindestens 90 % extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht und zusätzlicher Isolier- / Drainageschicht entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen.

Pfg 9: Fassadenbegrünung

Fassaden mit geschlossenen Wandanteilen über 50 % sind zu einem Anteil von mindestens 50 % entsprechend der Pflanzliste C zu begrünen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 5 lfm Fassadenlänge. Die Pflanzbereiche sind ausreichend zu dimensionieren.

9.2.4 Pflanzbindungen (Pfb) § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Pfb: Erhalt von bestehenden Einzelbäumen, einer Baumreihe / einer Feldhecke

8 Einzelbäume, eine Baumreihe mit 32 Bäumen (Platanen) sowie eine ökologisch wertvolle Feldhecke sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind die Gehölze mit gebietsheimischen Sträuchern zu ergänzen (gemäß Pflanzliste A).

9.2.5 Gehölzarten, Qualitäten und Saatgutmischung Oberboden

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind innerhalb des ersten Jahres nach Erstellung der Gebäude durchzuführen. Die Gehölze sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Soweit nicht anders festgelegt, sind bei Gehölzpflanzungen auf privaten Grünflächen Arten der Pflanzlisten zu mind. 90 % (auf öffentlichen Flächen zu 100 % Arten der nachstehenden Pflanzlisten) zu verwenden.

Pflanzliste A

Großkronige Bäume, heimisch:

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)

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)

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

Eingrünung - Solitär:	3 x v m. Drahtballen, 2-4 Grundstämme, Höhe 250-300 cm
Eingrünung - Hochstämme:	3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm
Heister:	2 x verpflanzt, Höhe: 150-200 cm
Sträucher:	1 x verpflanzt, Höhe: 100-150 cm

Pflanzliste B

Heimische und gebietsfremde Bäume:

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn-Sorten)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn-Sorten)
Betula pendula	(Hänge-Birke-Sorten)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rotbuche-Sorten)
Fraxinus ornus	(Blumen-Esche)
Ginkgo biloba	(Ginkgo)
Liquidambar styraciflua	(Amerikanischer Amberbaum)
Ostrya carpinifolia	(Hopfen-Buche)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche-Sorten)
Pinus nigra ssp. Nigra	(Österreichische Schwarzkiefer)
Pinus sylvestris	(Waldkiefer, Gewöhnliche Kiefer)
Quercus petraea	(Trauben-Eiche-Sorten)
Quercus robur	(Stiel-Eiche-Sorten)
Sophora japonica	(Jap. Schnurbaum)
Sorbus domestica	(Speierling-Sorten)
Sorbus torminalis	(Elsbeere-Sorten)
Tilia cordata	(Winter-Linde-Sorten)
Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde-Sorten)
Hochstämme:	3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm

Pflanzliste C

Kletterpflanzen:

Parthenocissus quinquefolia	(Wilder Wein)
Polygonum aubertii	(Knöterich)
Lonicera carpinifolium	(Echtes Geißblatt)
Humulus lupulus	(Hopfen)
Clematis vitalba	(Gemeine Waldrebe)
Kletterpflanzen	Solitär, C 7,5, gestäbt, Höhe: 150-200 cm

Pflanzliste D

Saatgutmischung für Oberboden (-mieten)

Produktionsraum 7:

Lolium multiflorum	(Welsches Weidelgras)	100 %

Ansaat zwischen März u. September

9.3 Ausgleichsmaßnahmen (Umweltbericht (UB) inkl. Maßnahmenplan, Ingenieurbüro Blaser vom 18.02.2022)

CEF-Maßnahmen § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:

9.3.1 A 1 CEF: Anbringung von Nistkästen für den Haussperling (innerhalb des Plangebietes)

Insgesamt 15 Höhlenkästen wurden für die beeinträchtigten Revierzentren des Haussperlings an geeigneten zu erhaltenden Bäumen an der Siemensstraße auf Flurstück 3021 (Schmiden) in mind. 3 m Höhe angebracht.

9.3.2 A 2 CEF: Anlage und fachgerechte Unterhaltung von dauerhaften Buntbrachen für Feldlerchen (außerhalb des Plangebietes)

Die Ansaat einer Saatgutmischung aus niederwüchsigen Kulturarten und autochthonen Wildkräutern (z. B. die Mischung „Blühbrache Vielfalt“ der Firma Rieger-Hofmann) erfolgte in den Jahren 2015, 2018 und 2020.

Mahd der Buntbrachenstreifen jeweils zur Hälfte im Wechsel 1x jährlich in Längsrichtung Anfang Sept., wobei das Mähgut abgetragen wird. Alle 2-3 Jahre sind zusätzliche Maßnahmen zur Auflockerung erforderlich.

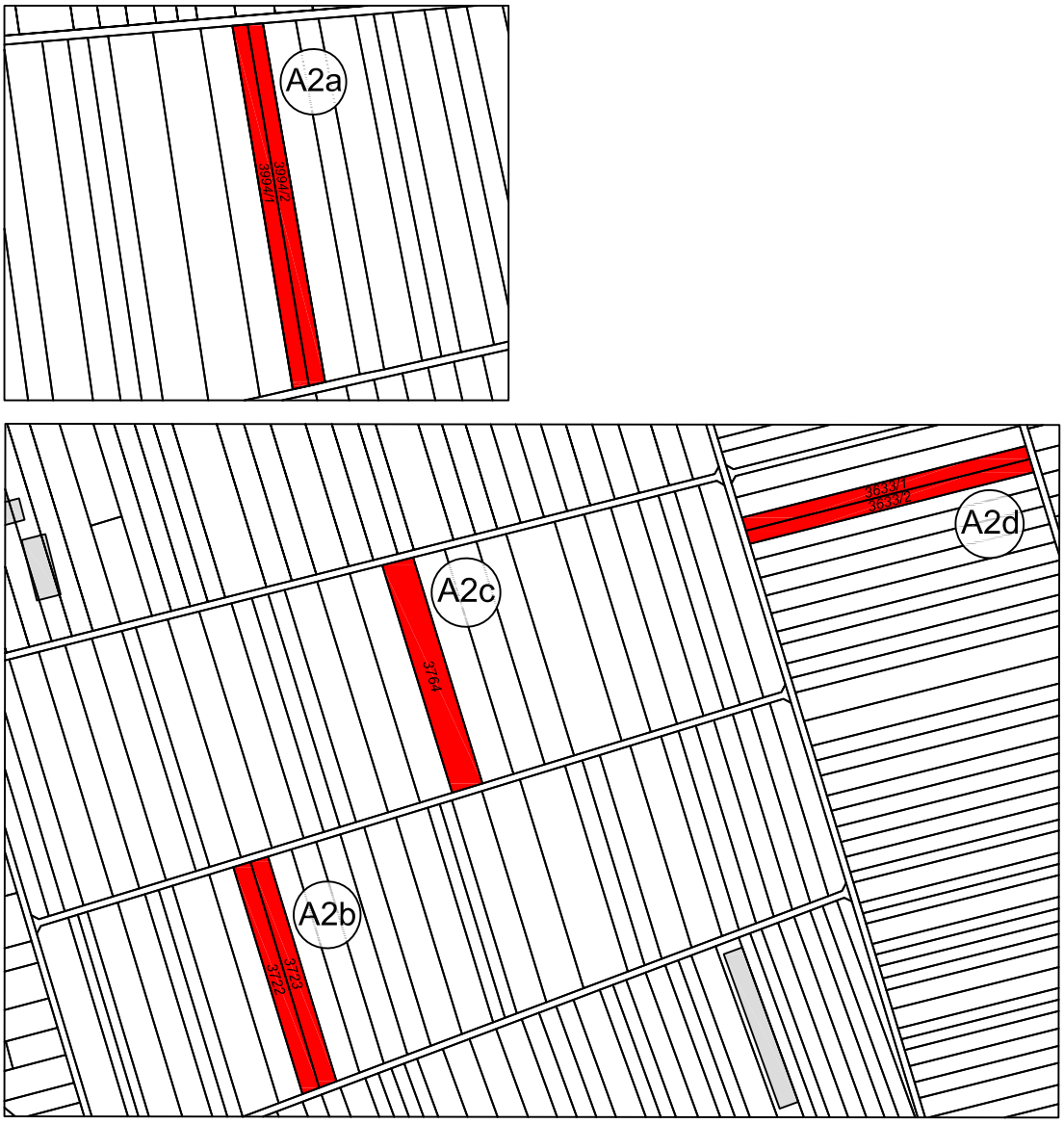


Abb. 3: A2a-d CEF auf den Flurstücken 3994/1, 3994/2, 3722, 3723, 3764, 3633/1, 3633/2, Stadtteil Schmiden

Ausgleichsmaßnahmen § 1a Abs. 3 BauGB:

9.3.3 A3: Pflanzung einer Hecke mit angrenzendem Saum und Pionier-/ Ruderalflächen

Pflanzung einer arten- und strukturreichen, 6-reihigen Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern und Heistern. Zur Pufferung wird die Hecke mit einem 3 m breiten Saumstreifen umgeben und angrenzend eine krautreiche Ruderalfläche mit ca. 5% Pioniervegetation (teils offene Oberbodenstellen) angelegt. Hecke, Saum und Ruderalstrukturen werden dauerhaft gepflegt.

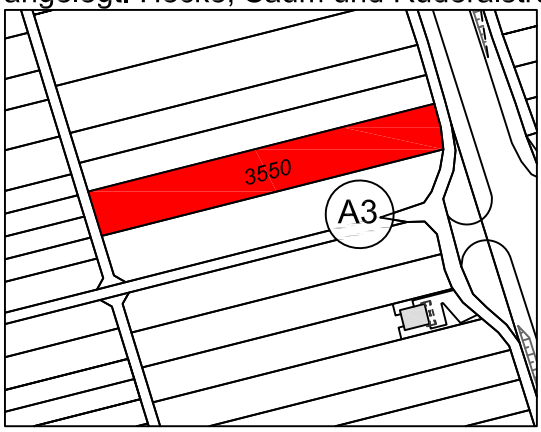


Abb. 4: A3 auf dem Flurstück 3550, Stadtteil Schmiden

9.3.4 A5: Ausweisung von Waldrefugien - Abt. 10 „Sauwies“

Im Gewann Salzlecke wird südlich des Bachs „Salzlecke“ innerhalb einer ca. 80.000 m² großen Gesamtfläche ein Buchenwald basenarmer Standorte dauerhaft aus der wirtschaftlichen Nutzung genommen und zu einem Waldrefugium umgewandelt). E werden 130.729 Ökopunkte in ANrechnung gebracht, dies entspricht 32.740, 5 m² Waldrefugium.

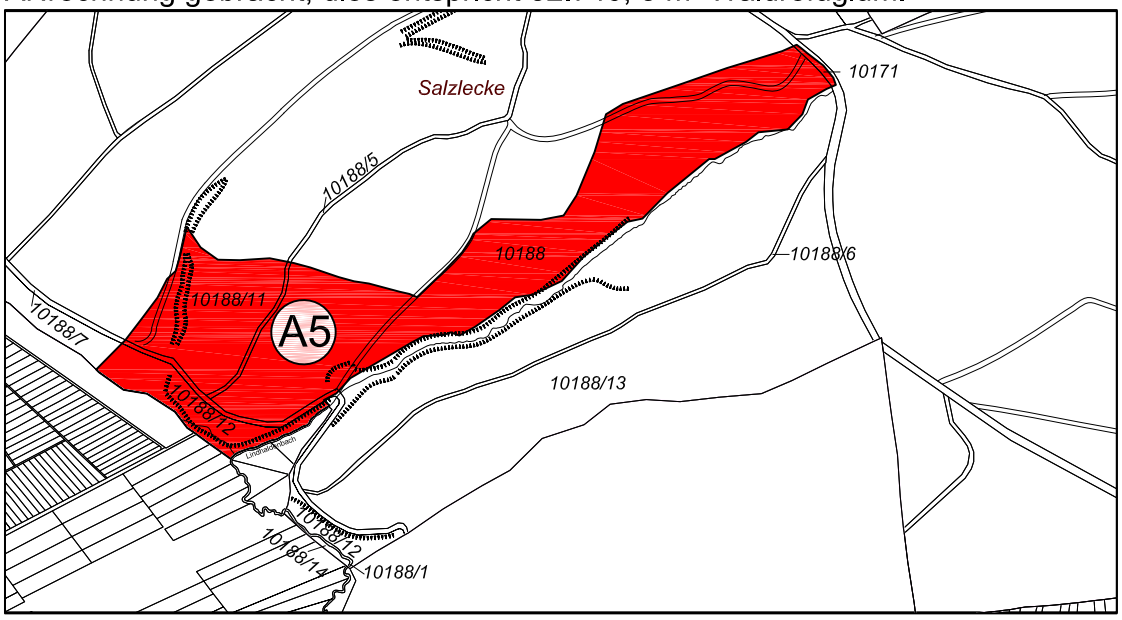


Abb. 5: A5 Waldrefugium Abt.10 „Sauwies“, Flst. 10188, 10188/11, 10188/12 und 10188/5, 10188/7, 10171 (Wege) im Gewann Salzlecke, Stadtteil Fellbach

9.4 Bodenmanagement § 1a Abs. 3 BauGB (vgl. Bodenmanagementkonzept, Planbar Güthler GmbH vom 17.12.2021)

Oberboden (insgesamt ca. 18.550,50 m³ für den Planbereich) ist auf Flächen mit einer geringen Bodenqualität aufzubringen und somit wieder nutzbar zu machen. Der Bodenauftrag erfolgt sowohl planintern als auch extern.

9.4.1 A4.1: Bodenauftrag (innerhalb des Plangebietes)

Ca. 9.019 m³ Oberbodenmaterial wird nach erfolgter mechanischer Reinigung (mit ausschließlich geringen Beimengungen von Kunststoffen oder Kunststoffen und mineralischen Komponenten zwischengelagert und zur Andeckung auf privaten Grundstücksflächen im Bereich der Baugrundstücke wie auch öffentlichen Grünflächen - mit Ausnahme der Baumquartiere - verwendet.

Bei einer gleichmäßigen Verteilung dieses Volumens über die gesamte, zur Andeckung vorgesehenen Fläche im Umfang von ca. 36.404 m² beträgt die durchschnittliche Mächtigkeit der anzudeckenden Schicht (ca. 25 cm) aus gereinigtem Oberbodenmaterial. Die Andeckung auf den privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Grünflächen ist nicht mit der Generierung von Ökopunkten verbunden.

9.4.1 A4.2: Bodenauftrag im Gewann Hundsbuckel (außerhalb des Plangebietes)

Ca. 18.550 m³ Oberbodenmaterial mit einer Mächtigkeit von durchschnittlich 20 cm wird auf ca. 92.753 m² ausgebracht. Dabei werden ausschließlich Oberböden verwendet, die frei von Kunststoffverunreinigungen sind. Es können 371.012 Ökopunkte zur Anrechnung gebracht werden.

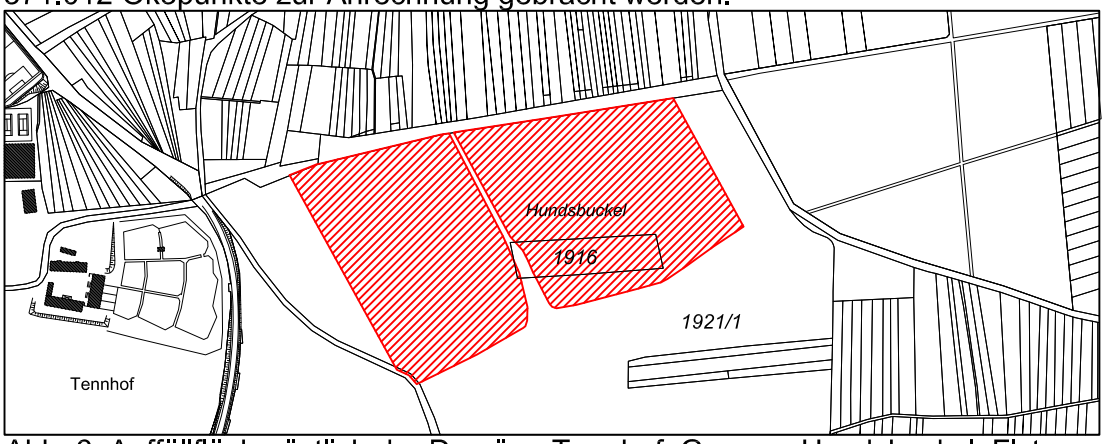


Abb. 6: Auffüllfläche östlich der Domäne Tennhof, Gewann Hundsbuckel, Flst. 1916 und Teile des Flst. 1921/1, Gemarkung Oeffingen

9.5 Eingriff-/Ausgleich Gesamt

Gesamtübersicht Eingriff-/Ausgleich				
Schutzgut	**Eingriff (ÖP)**	**Ausgleich A2b CEF (ÖP)**	**Ausgleich A4 (ÖP)**	**Ausgleich A5 (ÖP)**
Tiere und Pflanzen	214.608	28.882	0	130.729
Boden und Grundwasser	-745.231	0	371.012	0
Eingriff	**-530.623**			
Ausgleich		**28.882**	**371.012**	**130.729**
Summe Ausgleich		**530.623 (ÖP)**		
Gesamtbilanz E/A	**0 (ÖP)**			

Tab. 4: Gesamtübersicht Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz, vgl. Umweltbericht

9.6 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

9.6.1 Die innerhalb des Plangebietes sowie die außerhalb des Geltungsbereichs ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen sind allen privaten und öffentlichen Eingriffsgrundstücken innerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet.

9.6.2 Öffentliche Erschließung und Grünflächen

Insgesamt befinden sich im Plangebiet festgesetzte öffentliche Erschließungs- und Grünflächen im Umfang von 36.829 m². Die Erschließungsflächen beinhalten alle Verkehrsflächen inklusive öffentlicher Gehwege und Parkierungsflächen. Die öffentlichen Grünflächen, die Verkehrsflächen sowie die Pflanzgebotsflächen Pfg 1 bis PFG 5, welche zugleich als planinterne Ausgleichsmaßnahmen dienen,

werden durchgeführt, um den Ausgleichsbedarf zu ermitteln, der aus der Realisierung der Erschließungsmaßnahmen resultiert.

Gesamtbewertung Bestand	
Schutzgut	**Bestand (ÖP)**
Tiere und Pflanzen	203.991
Boden und Grundwasser	287.354
Gesamt	**491.345**

Tab.5: Gesamtbewertung Bestand (öffentliche Erschließungs- und Grünflächen)

9.6.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz der öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen

Die Bewertung der Flächen wird nach der Realisierung des Bauvorhabens von der Stadtverwaltung Fellbach auf Basis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichts ermittelt. Anschließend wird der Anteil des Eingriffs der öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen am Gesamteingriff ermittelt und ins Verhältnis gesetzt.

9.6.4 Satzung Kostenerstattungsbeiträge

Die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen erfolgt nach §§ 135a-135c. Auf die Satzung der Stadt Fellbach vom 01.03.2007 wird hingewiesen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dächer § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Es sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° zulässig.

Anlagen zur Sonnenenergienutzung müssen aufgeständert sein, damit die Funktion des Gründaches als Retentionsfläche nicht beeinträchtigt wird. Dachaufbauten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung müssen von den Dachrändern mindestens 2,0 m entfernt sein.

1.2 Materialien und Farbgebung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Zusammenhängende Gebäudeeinheiten sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Bei der Fassadengestaltung sind keine grellen oder spiegelnden Farben zulässig, sondern nur gedeckte Farben (Weiß- und Grautöne bzw. alternativ die Verwendung natürlicher Materialien - insbesondere Holz).

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

2.1 Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen sind an der Stätte der Leistung an den Wandflächen der Gebäude im Erdgeschoss sowie bei gewerblichen Nutzungen in den Obergeschossen bis zur Brüstungsoberkante des gewerblich genutzten Geschosses allgemein zulässig. Die Flächensumme der Werbeanlagen darf 7,5 % der zugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten.

2.2 Freistehende großflächige Werbeanlagen bis zu einer Größe von 8 m² Werbefläche und Pylone bis zu einer Höhe von max. 5,0 m sind an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei Grundstücksgrößen über 5.000 m² sind bis zu zwei solcher Anlagen zulässig.

2.3 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3. Gestaltung, Bepflanzung, Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1 Freiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und so zu erhalten. Zuwege, Zufahrten und Stellplätze (Fahrrad, Kfz), Hofflächen sowie Müllbehälterabstellplätze sind so herzustellen, dass das Oberflächenwasser versickern kann.

Tiefgaragen sind außerhalb der überbauten Flächen mit mindestens 60 cm Erdüberdeckung zu versehen und dauerhaft zu bepflanzen.

3.2 Einfriedungen

Im Gewerbegebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände als lebende Hecken zulässig. Metallzäune sind zulässig, wenn sie in lebende Hecken eingezogen sind. Sie sind von der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 1,0 m zurückzusetzen.

3.2.1 Tote Einfriedungen (z. B. Mauern) sind im Übrigen nicht zulässig.

3.2.2 Um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu ermöglichen, sind Einfriedungen sockellos und mit einer Bodenfreiheit von 10 cm auszubilden.

3.3 Müllbehälterabstellplätze

Müllbehälterabstellplätze sind innerhalb der Baugrenzen mit einem Abstand von mindestens 1,5 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig und durch Bepflanzung oder durch in Material und Farbe auf die Hauptbaukörper abgestimmten Bauteile gegen Einsicht vom öffentlichen Straßenraum aus abzuschirmen.

A. HINWEISE

1. Bodenfunde

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 unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, sind Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen, und die Untere Wasserbehörde ist zu benachrichtigen. Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf - unabhängig der Menge und Dauer der Entnahme - der behördlichen Zustimmung. Das Einlegen von Drainagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig.

3. Niederschlagswasser

Abzuleitendes Niederschlagswasser von begrünten Dachflächen kann auch unter Vorschaltung von Kontroll- und Absetzschächten, in Rigolen gegen unkontrolliertes Eindringen von kontaminiertem Löschwasser absperrbar sein. Es ist nachzuweisen, dass Niederschlagswasser von privaten Grundstücksflächen nicht über öffentliche Flächen der Versickerung zugeführt werden.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser von privaten und öffentlichen Flächen sind vor Baubeginn die jeweiligen fachgerechten Wasserrechtsanträge beim Umweltschutzamt als unterer Wasserbehörde einzureichen.

Auf das Merkblatt „Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ des Landratsamtes (LRA) Rems-Murr-Kreis wird hingewiesen. Demnach soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der "Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser" Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt, in ein oberirdisches Gewässer oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser (sog. Regenwasserkanal) eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

4. 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 - zuletzt geändert am 24.2.2012 - sowie die Hinweise des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ sowie „Bodenschutz an Standorten ehemaliger Gewächshäuser“ zu beachten.

Das Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) BW vom 17.12.2020 ist zu beachten. Gem. § 3 Abs. 3 soll durch die entsprechende Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus sichergestellt werden, dass die bei der Bebauung zu erwartenden Aushubmassen vor Ort wiederverwendet werden können, um überschüssigen Erdaushub zu vermeiden. Für nicht verwendbare Aushubmassen ist die ordnungsgemäße Entsorgung sicherzustellen.

Bei Voraussetzung des § 3 Abs. 4 ist im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme im Rahmen des Verfahrens dem Baurechtsamt der Stadt Fellbach ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

5. Altlasten

Auf die Auskünfte des LRA Rems-Murr-Kreis wird hingewiesen. Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutender Sachwert oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem LRA Rems-Murr-Kreis sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen. Vor Eingriffen in den Untergrund ist der Geschäftsbereich des Landratsamts zu beteiligen.

Für den Bereich „Fellbacher Str. 158 / Philipp-Reis-Str. 43“ ist ein Altstandort im Altlastenkataster des LRA Rems-Murr-Kreis als „A-Fall, d. h. ausscheiden, archivieren“ dargestellt. Die Einstufung der Altlastverdachtsfläche ergibt, dass die Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand unbedenklich ist, da keine Verdachtsmomente mehr vorliegen. Mit der Kategorie <A> eingestufte Flächen stellen demzufolge keine Altlastverdachtsflächen dar. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Flächen werden weiterhin im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt, um die Unbedenklichkeit nach derzeitigem Kenntnisstand zu dokumentieren. Trotz dieser behördlichen Einstufung ist nicht vollständig auszuschließen, dass kleinräumige Bodenverunreinigungen vorliegen.

6. Kampfmittel

Nach Luftbildauswertung vom 15.01.2015 (Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart) befinden sich im Plangebiet bombardierte Bereiche bzw. Bombentrichter.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wird die gegebenenfalls erforderliche Beseitigung zeitnah durchführen.

7. Photovoltaik-Anlagen

Das Klimaschutzgesetz (KSG BW) ist in Verbindung mit der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO BW) zu beachten und in Einklang mit den Festsetzungen zur Dachbegrünung zu bringen.

8. Äußere Gestaltung und Farbgebung

Es wird eine Abstimmung mit der Stadtverwaltung Fellbach empfohlen.

9. Immissionsschutz

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

10. Freiflächengestaltungsplan

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

11. Niveau der Erschließungsstraßen

Über die für die Zufahrten und Zugänge maßgebenden Höhen der Erschließungsstraßen an den Grundstücksgrenzen gibt die Stadtverwaltung Fellbach Auskunft.

12. Energieversorgung

Für Vorhaben zur zentralen oder dezentralen Energieversorgung, z. B. zur Nutzung von Erdwärme, Grundwasserwärme oder Einrichtung eines Blockheizkraftwerks, sind umweltrechtliche Zulassungen (Wasserrecht, Immissionsschutzrecht etc.) im Vorfeld beim LRA Rems-Murr-Kreis zu beantragen.

13. Richtfunkverbindungen

Nachrichtliche Übernahme: Durch Teile des Plangebiets verlaufen zwei Richtfunkverbindungen (509555133 und 509555134) der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG.