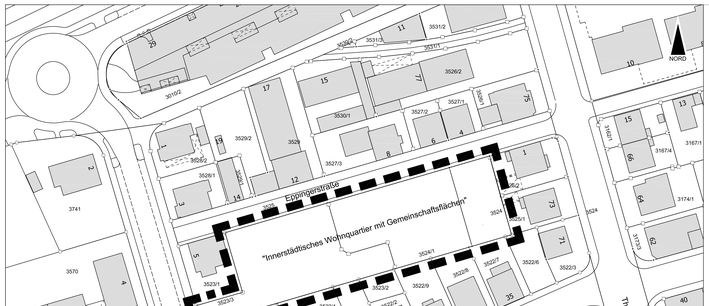


Sonstige Planzeichen

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 0,5 m sind zulässig. Technische Anlagen dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Attika) um bis zu 3 m 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 0,5 m 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 Substratausschüttung 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 08.11.2023 genannten Maßnahmen umzusetzen.

- technische Vorkehrungen -
Im Plangebiet sind zum Schutz von Insekten ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zulässig. Es dürfen nur zielgerichtete Lampen (Planflächenstrahler) mit einem UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Lichtspektrum wie z.B. Natriumdampf-Niederdruckdampen oder gleichwertige verwendet werden. 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 (z.B. begrünte Mulden) 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 von der Schichtdicke sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Anwendung alternativer Techniken zum gleichen Ergebnis führt.

Pflanzliste

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 Sorten	Amerikanische Gleditschie und
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	Wolf-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 Sorten	Österreichische Schwarzkiefer und
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. 20-25 cm; bei Ersatzpflanzungen Stammumfang mind. 35-40 cm

Pflanzliste für bodengebundene Kletterpflanzen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis Hybrides 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

Mülbehälterabstellplätze 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 Unteren 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 (Ertnahme, Zutageförderm, Ableinkung 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, bei der Unteren Wasserbehörde, 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. Niederschlagswassermanagement

Dem Baugesuch ist ein qualifiziertes Niederschlagswasserkonzept 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 WHG und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten.
Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser darf nur über eine mindestens 30 cm mächtige belebte Bodenschicht versickert werden, d.h. das Versickern über Schluckbrunnen, Sickerschächte oder Rigolen unter Umgehung einer mindestens 30 cm mächtigen belebten Bodenschicht ist nicht zulässig. Es wird auf die Einhaltung der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 hingewiesen.

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 Kampfmitteln 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 in 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 im 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 Landratsamt, Amt für Umweltschutz, (Altlastenbearbeitung) frühzeitig zu beteiligen. Werden bei Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen festgestellt, so ist hiervon das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Wir verweisen auf die Verpflichtung gemäß § 3 Absatz 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG). In diesem Fall bleibt die Einschaltung eines baubegleitenden Gutachters vorbehalten.

7. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Dieser überlagert vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Erfurt-Formation (Letterkeuper). 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, Doline) 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 die Stadtverwaltung 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 Verwaltungsvorschrift (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 bei der Stadtverwaltung Fellbach, Marktplatz 1, 70734 Fellbach eingesehen werden.

Gesetzliche Grundlagen:

BauGB	in der Fassung vom 03.11.2017	zuletzt geändert am 20.12.2023
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 20.11.2023
PlanzVO	in der Fassung vom 18.12.1990	zuletzt geändert am 14.06.2021

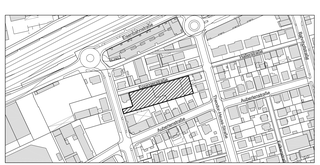
Verfahrensvermerke:

Einleitungsbeschluss			vom 12.12.2023
Öffentliche Bekanntmachung § 2 Abs. 1 BauGB			am 20.12.2023
Entwurfsbeschluss			vom 12.12.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB	vom 03.01.2024	bis	09.02.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB	vom 15.12.2023	bis	09.02.2024
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. 2131,82 m²

Anlagen:

- Begründung vom 18.10.2023 / 14.02.2024
- Durchführungsvertrag vom
- Vorhaben- und Erschließungsplan vom 08.11.2023



Stadtplanungsamt:
Fellbach, 14.02.2024

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