

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**

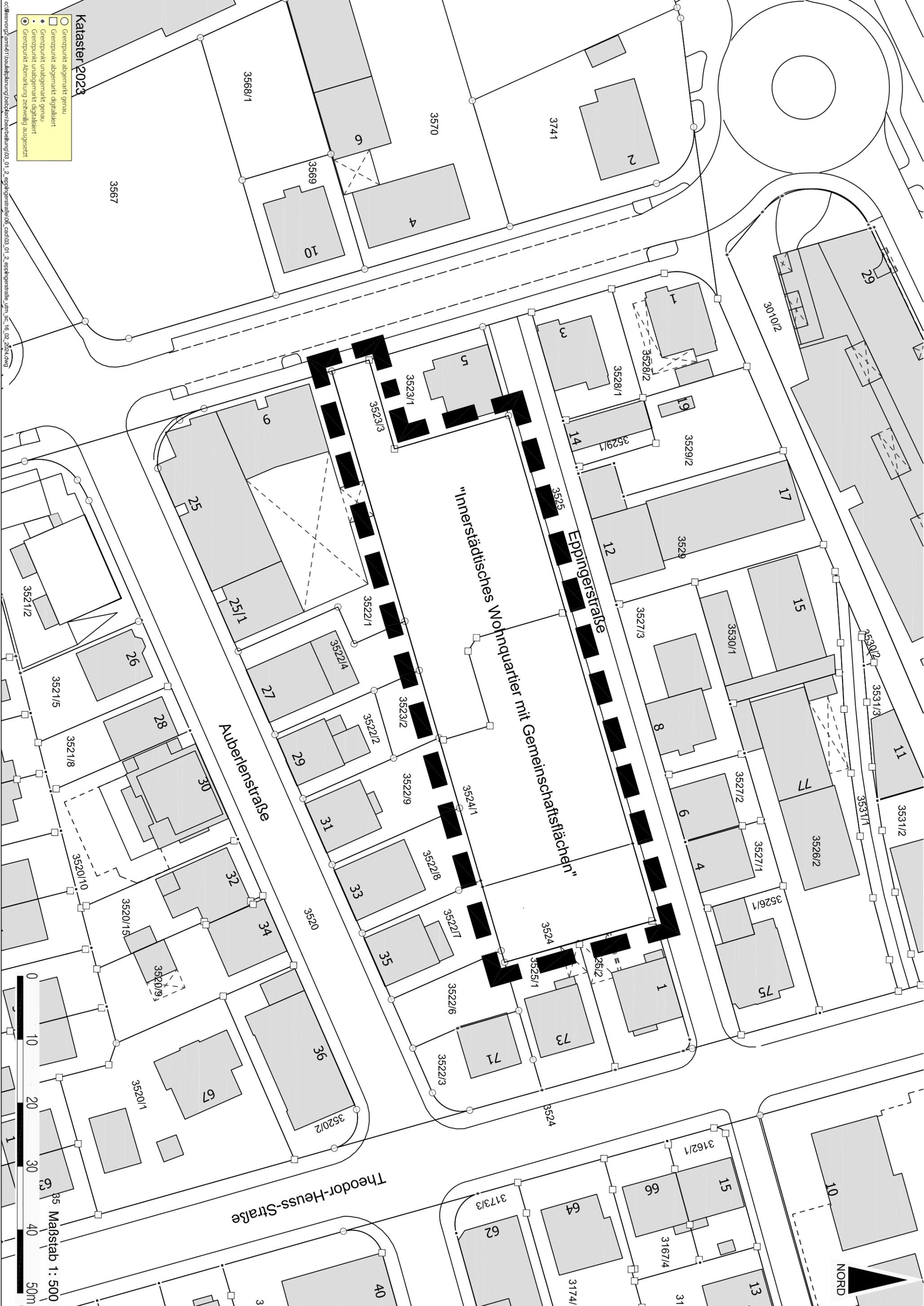
**IM PLANBEREICH 03.01 Theodor-Heuss-Straße**

**MAßSTAB 1 : 500**

## Sonstige Planzeichen



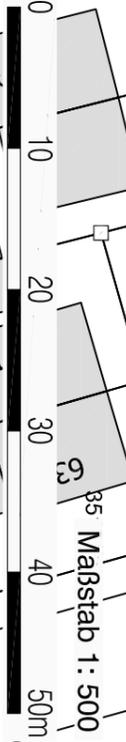
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
gem. § 9 Abs. 7 BauGB



### Kataster 2023

- Grenzpunkt abgemerkt genau
- Grenzpunkt abgemerkt digitalisiert
- Grenzpunkt unabgemerkt genau
- Grenzpunkt unabgemerkt digitalisiert
- ⊙ Grenzpunkt Abmarkung zeitweilig ausgesetzt

c:\fliesen\proj\am-6\1\bauplanplanung\bauplanbearbeitung\03\_01\_2\_epplingerstraße\_06\_cad\03\_01\_2\_epplingerstraße\_06\_jm\_3c\_16\_02\_2024.dwg



## **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 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 Außenbeleuchtungen zulässig. Es dürfen nur zielgerichtete Lampen (Planflächenstrahler) mit einem UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Lichtspektrum wie z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen 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:**

<i>Acer buergerianum</i>	Dreizahn-Ahorn und Sorten
<i>Acer cappadocicum</i>	Kolchischer Ahorn und Sorten
<i>Acer carpinifolium</i>	Hainbuchen-Ahorn und Sorten
<i>Acer x freemanii</i>	Freemans-Ahorn und Sorten
<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn und Sorten
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn und Sorten
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn und Sorten
<i>Acer rubrum</i>	Rot-Ahorn und Sorten
<i>Acer triflorum</i>	Dreiblütiger Ahorn und Sorten
<i>Acer truncatum</i>	Chinesischer Spitzahorn und Sorten
<i>Aesculus carnea</i>	Rotblühende Edelkastanie und Sorten
<i>Aesculus pavia</i>	Rote Rosskastanie und Sorten
<i>Alnus cordata</i>	Herzblättrige Erle und Sorten
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke und Sorten
<i>Celtis occidentalis</i>	Amerikanischer Zürgelbaum und Sorten
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche und Sorten
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel und Sorten
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche und Sorten
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche und Sorten
<i>Fraxinus americana</i>	Weiß-Esche und Sorten
<i>Fraxinus pallisiae</i>	Behaarte Esche und Sorten
<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkgo
<i>Gleditsia triacanthos</i> Sorten	Amerikanische Gleditschie und Sorten
<i>Juglans cinerea</i>	Butter-Nuss und Sorten
<i>Juglans nigra</i>	Schwarznuß und Sorten
<i>Koelreuteria paniculata</i>	Blasenesche und Sorten
<i>Liquidambar orientalis</i>	Orientalischer Amberbaum
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amerikanischer Amberbaum
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulpenbaum und Sorten
<i>Magnolia grandiflora</i>	Immergrüne Magnolie und Sorten
<i>Magnolia kobus</i>	Kobushi-Magnolie und Sorten
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel und Sorten
<i>Malus toringo</i>	Toringo Apfel und Sorten
<i>Malus tschonoskii</i>	Woll-Apfel und Sorten
<i>Morus alba</i>	Weißer Maulbeere und Sorten
<i>Morus nigra</i>	Schwarze Maulbeere und Sorten
<i>Morus rubra</i>	Roter Maulbeerbaum und Sorten
<i>Nyssa sylvatica</i>	Schwarzer Tupelobaum und Sorten
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfen-Buche und Sorten
<i>Parrotia persica</i>	Persischer Eisenholzbaum
<i>Platanus acerifolia</i>	Ahornblättrige Platane und Sorten
<i>Platanus orientalis</i>	Morgenländische Platane und Sorten
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche-Sorten
<i>Prunus cerasifera</i>	Wildpflaume und Sorten
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel und Sorten
<i>Prunus sargentii</i>	Bergkirsche und Sorten
<i>Prunus x schmittii</i>	Zierkirsche und Sorten

<i>Pinus nigra ssp. Nigra</i> Sorten	Österreichische Schwarzkiefer und Sorten
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer, Gewöhnliche Kiefer und Sorten
<i>Pyrus calleryana</i>	Chinesische Wildbirne und Sorten
<i>Pyrus caucasica</i>	Kaukasische Wildbirne und Sorten
<i>Pyrus communis</i>	Kulturbirne und Sorten
<i>Pyrus regelii</i>	Fiederlaub Birne und Sorten
<i>Quercus bicolor</i>	Zweifarbige Eiche und Sorten
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche und Sorten
<i>Quercus coccinea</i>	Scharlach Eiche und Sorten
<i>Quercus macranthera</i>	Persische Eiche und Sorten
<i>Quercus macrocarpa</i>	Bur-Eiche und Sorten
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche und Sorten
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche und Sorten
<i>Sophora japonica</i>	Jap. Schnurbaum und Sorten
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere und Sorten
<i>Sorbus alnifolia</i>	Erlenblättrige Eberesche und Sorten
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche und Sorten
<i>Sorbus badensis</i>	Badische Mehlbeere und Sorten
<i>Sorbus commixta</i>	Jap. Eberesche und Sorten
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling und Sorten
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwed. Mehlbeere und Sorten
<i>Sorbus latifolia</i>	Breitblättrige Mehlbeere und Sorten
<i>Sorbus thuringiaca</i>	Thüringer Mehlbeere und Sorten
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere und Sorten
<i>Tilia americana</i>	Amerikanische Linde und Sorten
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde und Sorten
<i>Tilia mandshurica</i>	Mandschurische Linde und Sorten
<i>Tilia mongolica</i>	Mongolische Linde und Sorten
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde und Sorten
<i>Ulmus pumila</i>	Sibirische Ulme und Sorten
<i>Zelkova serrata</i>	Japanische Zelkove und Sorten

**Hochstämme:** 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm; bei  
Ersatzpflanzungen Stammumfang mind. 35-40 cm

#### **Pflanzenliste für bodengebundene Kletterpflanzen**

<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
<i>Clematis Hybriden in Sorten</i>	Waldrebe
<i>Clematis viticella</i>	Italienische Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Hydrangea petiolata</i>	Kletter-Hortensie
<i>Lonicera brownii `Dropmore Scarlet`</i>	Rote Geißschlinge
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Parthenocissus tricuspidata `Veitchii`</i>	Dreispitz-Jungfernrebe
<i>Rosa (in Sorten)</i>	Kletter-Rose
<i>Vitis vinifera (in Sorten)</i>	Wein
<i>Wisteria sinensis</i>	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 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 (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, 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 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 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 (Lettenkeuper). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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 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 Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, 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 die Stadtverwaltung Fellbach Auskunft.

## 9. Äußere Gestaltung und Farbgebung

Es wird eine Abstimmung mit der Stadtverwaltung Fellbach empfohlen.

## 10. Feuerwehzufahrt

Die Feuerwehzufahrten 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.