



**ZEICHNERKLÄRUNG**

**Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

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

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

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

**Flächen für die Halterung von Tieren sind nicht zulässig. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO und die nach LBO in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen soweit Gebäude (z.B. Geschirrhütten), sofern sie eine Größe von 15 m² nicht überschreiten, zulässig.**

**Nutzungsschema**

**Verkehrsmittel**

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

- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO**  
Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO  
Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch  
-Grundflächenzahl (GRZ)  
-Geschossflächenzahl (GFZ)  
-Höhe der baulichen Anlagen (H max.)  
Die im Bebauungsplan eingetragene Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Höhe der baulichen Anlage sind Höchstwerte.
  - Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16, 17 und 19 BauNVO**  
(siehe Planschrieb)  
Eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden.
  - Geschossflächenzahl (GFZ) §§ 16, 17 und 20 BauNVO**  
(siehe Planschrieb)
  - Höhe der baulichen Anlagen §§ 16 und 18 BauNVO**  
(siehe Planschrieb)  
Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch maximale Gebäudehöhen (H max.) in Metern über Normalhöhennull (m ü. NNH) festgesetzt. Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des Flachdaches bzw. die Brüstungs- oberkante. Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen bei untergeordneten Bauteilen für technische Zwecke (Aufzug, Klima ...) sind zulässig.
  - Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Nr. 2 BauNVO**  
o = offene Bauweise
  - Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässige Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile wird auf untergeordnete Bauteile nach § 5 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 2 LBO beschränkt.
  - Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO**  
Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der festgesetzten Flächen zulässig. Sie sind außerhalb der bebauten Flächen mit mindestens 60 cm Substratschicht zu versehen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten; ausgenommen sind Terrassen, Fußwege und Zugänge zu Gebäuden und Feuerwehrrzufahrten. Im Bereich von geplanten Baumpflanzungen ist eine Substratschicht von 1,20 m vorzusehen (z.B. durch Hochbeet oder Aussparungen in der Tiefgarage). Die Tiefgaragen- bzw. -ausfahrten sind nur in den im Plan festgesetzten Bereichen (von der Daimlerstraße) zulässig.
  - Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**  
Die im Lageplan dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist unverbindlich.
  - Geh- und Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**  
Auf der mit GR gekennzeichneten Fläche wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Es dient der fußläufigen Durchwegung in Ost-West-Richtung.  
Auf der mit LR gekennzeichneten Fläche wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger festgesetzt. Es dient dem Erhalt von Ver- und Entsorgungsleitungen. Das GR und LR darf in seiner Lage geringfügig abweichen.
  - Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO**  
Anlagen für die Halterung von Tieren sind nicht zulässig. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO und die nach LBO in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen soweit Gebäude (z.B. Geschirrhütten), sofern sie eine Größe von 15 m² nicht überschreiten, zulässig.
  - Besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**  
-Schallschutzvorkehrungen-  
Im Geltungsbereich sind besondere Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen. Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Heine & Jud, Stuttgart, vom 18. Mai 2021 ist zu beachten.

**Gewerbelärm**  
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerbelärm zu treffen. Schutzbedürftige Räume sind nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen nachgewiesen werden kann, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für allgemeine Wohngebiete (WA) eingehalten werden. Geeignete Maßnahmen umfassen auch die sog. „architektonische Selbsthilfe“. Bei der „architektonischen Selbsthilfe“ werden Immissionsorte in Fassadenabschnitten mit Überschreitungen der zul. Richtwerte vermieden.  
Beispiele hierfür sind: Festverglasung (ggf. mit Lüftungseinrichtungen), vorgehängte Glasfassaden, Vorsatz von festverglasen Loggien, geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume bzw. geeignete Grundrissgestaltung, Schallschichten, Laubengänge, Fassadengestaltung (Gebäuderücksprünge, Prallschutzkerker) u.a.

**Lärmpegelbereiche nach DIN 4109**  
Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Gewerbe- und Straßenverkehrslärm die Anforderungen an 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<sub>wa</sub> der Außenbauteile (Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>wa</sub> sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S<sub>a</sub> zur Grundfläche des Raumes S<sub>r</sub> nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor K<sub>ra</sub> nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.) von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel (DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen, 2018.):  
R<sub>wa</sub> = L<sub>a</sub> - K<sub>raum</sub>

Mit:  
L<sub>a</sub> Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2018, 4.4.5  
K<sub>raum</sub> = 25 dB für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien  
K<sub>raum</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches  
K<sub>raum</sub> = 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:  
R<sub>wa</sub> = 35 dB für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien  
R<sub>wa</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen, 2018) Tabelle 7

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub> in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>60*

\* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Maßgebend ist jeweils der in der nachfolgenden Skizze ausgewiesene Lärmpegelbereich, in dem die Gebäude/ Fassaden liegen. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudegestaltung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Kennzeichnung Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Ausgabe 2018)

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudegestaltung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen entsprechend reduziert werden.

Kennzeichnung Lüftungseinrichtungen (hellrot: Pegelwerte nachts > 50 dB(A)), Rechenhöhe 5 m ü. Gel. (ca. 1. OG)

**Orientierung der Aufenthaltsräume**  
Zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i. S. der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

**Außenwohnbereiche**  
Zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm sind für die Gebäude/Fassaden in den rosa gekennzeichneten Bereichen Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.  
Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudegestaltung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen entsprechend reduziert werden.

Kennzeichnung Schutz der Außenwohnbereiche (rosa: Pegelwerte tags > 62 dB(A)), Rechenhöhe 5 m ü. Gel. (ca. 1. OG)

-technische Vorkehrungen-  
Im Plangebiet sind zur 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.

**10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**  
**Verankerung von Niederschlagswasser**  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zuwege oder Zufahrten zu bepflanzen, als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.  
Zuwege und Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden und das anfallende Niederschlagswasser ist in diesen Flächen zu versickern.

**11. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**  
An den festgesetzten Standorten zur Anpflanzung von Einzelbäumen sind hochstämmige mittelreife heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen bis maximal 5 m von den eingezeichneten Standorten sind zulässig.

**11.2** Die zum Erhalt festgesetzte Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Baumaßnahmen sind sie vor Beschädigung zu schützen. Bäume, die Schaden erleiden oder altersbedingt entfernt werden müssen, sind gleichwertig zu ersetzen.

**B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO**

- Dächer § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**  
Es sind nur Flachdächer zulässig. Sie sind auf einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht und zusätzlicher Isolier- / Drainageschicht entsprechend dem Stand der Technik mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Anlagen zur Solarmenergienutzung müssen von den Dachrändern mindestens 1,00 m entfernt sein und dürfen die tatsächliche Dachhöhe um maximal 1,50 m überschreiten. Es sind Systeme zu wählen, die die Dachbegrünung nicht beeinträchtigen.
- Äußere Gestaltung und Farbgebung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**  
Die Außenwände der Gebäude sind mit hellen Putzfassaden oder Holzverschalungen zu versehen.
- Freiflächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**  
Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Großflächen mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Auf den Grünflächen ist pro 150 m² mindestens ein mittelkröniger, heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Geh- und Fußwegflächen sind so herzustellen, dass das Oberflächenwasser versickern kann. Für Hecken und Strauchpflanzungen sind gebietsheimische Pflanzen zu verwenden. Empfohlen werden Feldahorn, Hainbuche oder Liguster.
- Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**  
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedungen Mauern bis zu einer Höhe von 0,3 m und geschmiente heimische Laubhecken zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf max. 1,5 m betragen. In den übrigen Bereichen sind zusätzlich Einfriedungen auch als Drahtzaune, wenn diese in heimische Laubhecken eingezogen sind, zulässig. Als Sichtschutz von Terrassen und Freizeitanlagen sind senkrecht zum Hausgrund vorspringende Sichtschutzwände bis 3,0 m Länge und 2,0 m Höhe zulässig.
- 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.
- 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.
- HINWEISE**
- Bodenfunde**  
Auf die Meldepflicht von Bodenfindungen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen. Der Geltungsbereich befindet sich zwischen zwei als Kulturdenkmale nach § 2 DSchG ausgewiesenen Flächen. Bei Bodeneingriffen jeglicher Art (geologische Schürfungen, Kampfmittelbeseitigungen, Ausschachtungen für Keller, Tiefgaragen, Leitungsgräben etc.) in bislang modern ausgestatteten Bereichen ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Eine baugleitende Überwachung durch Mitarbeiter des Landesamtes für Denkmalpflege wird bei Abbruch bzw. Ausbau vorhandener Keller sowie alle Erdarbeiten für Neubauten angeregt.
- Schutz des Grundwassers**  
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Wasserbehörde (Landratsamt) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde (Landratsamt) zu benachrichtigen. Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf - unabhängig der Menge und Dauer der Entnahme - der behördlichen Zustimmung. Das Einleigen von Drainagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig.
- Qualifiziertes Niederschlagswassermanagement**  
Dem Baugesuch ist ein qualifiziertes Niederschlagswassermanagement beizufügen. Dieses Gutachten enthält die Nachweise über den Umgang mit Niederschlagswasser einschließlich der Darstellung der Maßnahmen der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung mit entsprechendem Flächenbedarf. Bei der Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten.
- Bodenschutz**  
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmung des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBoDSchAG) des Landes Baden-Württemberg wird hingewiesen. Ebenso sind zum 01.03.1999 in Kraft getretene Bundesbodenschutzgesetz sowie die Hinweise des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ zu beachten.
- Altlasten**  
Werden bei Erdbelegungen Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist dies dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Fachbereich Technik des Umweltschutzamts, sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.
- Farbgebung**  
Die Farbgebung der Gebäude ist mit der Stadtverwaltung Fellbach abzustimmen.

- Höhen**  
Über die für die Zufahrten und Zugänge maßgebenden Höhen der Erschließungsstraße an den Grundstücksgrenzen gibt das Tiefbauamt der Stadt Fellbach Auskunft.
  - Feuerwehrrzufahrt**  
Die Feuerwehrrzufahrten und -aufstellflächen sind entsprechend der VwV-Feuerwehrrfahrten nachzuweisen.
  - Artenschutz**  
Die artenschutzrechtliche Prüfung der Gruppe für ökologische Gutachten vom 10. November 2020 ist zu beachten. Zur Sicherung der ökologischen Funktion im räumlich-funktionalen Zusammenhang für die beanspruchten Lebensstätten sind zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF - Maßnahmen) erforderlich.  
Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung:  
- Die Entnahme von für Brutvogel als Nistplatz oder für Fledermäuse als Quartier geeignete Strukturen muss im Zeitraum von Anfang November bis Mitte Februar erfolgen.  
- Die Nistkästen sind nach Osten, also entgegen der Wetterseite, ausgerichtet. Dabei ist wichtig, dass eine freie Einflugmöglichkeit für die Vögel besteht und die Nisthilfe nicht längere Zeit der prallen Sonne ausgesetzt ist. Auch darf der Kästen nicht nach hinten überhängen, da ansonsten Regen eindringen kann.  
- Zwischen Nistkästen gleicher Bauart sollte, je nach Nahrungsangebot, ein Mindestabstand von 10-20 m eingehalten werden (Ausnahme bei Koloniebrütern).
  - Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF - Maßnahmen)**  
Installation von Nisthilfen an Bäumen oder Gebäuden im funktionalen Zusammenhang der beanspruchten Lebensstätten außerhalb des Geltungsbereichs.  
Umfang:  
Der Bedarf orientiert sich qualitativ an den betroffenen Arten und quantitativ an der Anzahl der Lebensstätten, wobei hierfür der zweifache Wert angesetzt wird. Daraus ergibt sich folgende Auswahl von Nistkästen:
- | Typ            | Lochgröße  | Höhe  | Arten           | Anzahl |
|----------------|------------|-------|-----------------|--------|
| Halbhöhle      | -          | > 3 m | Hausrotschwanz  | 2      |
| Mehrfachkasten | 30 x 45 mm | > 3 m | Hausperling     | 4      |
| Nisthöhle      | 34 mm      | 2-3 m | Kohlmeise       | 2      |
| Nisthöhle      | 45 mm      | 3-5 m | Star            | 2      |
| Flachkasten    | -          | 3-5 m | Zwergfledermaus | 2      |
- Kampfmittel**  
Die Luftbilddauerwertung auf Kampfmittel des Büros R. Hinkelbein Luftbilddauerwertung vom 31.10.2018 ergibt für das gesamte Plangebiet eine mögliche Kampfmittelbelastung. Eine nähere Untersuchung ist dringend empfohlen.
  - Geotechnik**  
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) sowie des Trigonoduslohmits (Oberer Muschelkalk). Die Festgesteine werden in der Westhälfte des Plangebietes von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmassen, Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungerscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versenkung 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 Auspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen zu ausreichendem Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrunderbau, zu Bodenkenntnissen, zur Wahl und Tragfähigkeit des Baugrundhorizonts, zum Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Festsetzungen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllter Spalten) werden objektbezogene Baugrunderforschungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
  - Richtfunkverbindung**  
Durch das Plangebiet führt eine Richtfunkverbindung (s. Planzeichnung). Es ist ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m einzuhalten.  
Die Fresnelzone der Richtfunkverbindung befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 47 m und 77 m über Grund. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunkstrahlen ragen.

**Gesetzliche Grundlagen:**

BauGB	in der Fassung vom 23.09.2004	zuletzt geändert am 16.07.2021
BauNVO	in der Fassung vom 23.01.1990	zuletzt geändert am 16.07.2021
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

**Verfahrensvermerke:**

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss		vom 22.06.2021
Öffentliche Bekanntmachung § 2 Abs. 1 BauGB		am 30.06.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB	vom 12.07.2021	bis 20.08.2021
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB	vom 12.07.2021	bis 20.08.2021
Satzungsbeschluss § 10 BauGB und § 74 LBO		vom 26.07.2022
Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses § 10 BauGB/ Rechtskraft		am 07.09.2022
Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB erföschen		am 31.12.2025

Fläche: ca. 13.230 m²  
Anlagen:  
• Begründung vom 19.05.2021

Stadtplanungsamt: Fellbach, 19.05.2021  
Ausfertigung: Fellbach, 01.09.2022

gez. Christian Plöhn  
Amtsleiter

gez. Beatrice Soltys,  
Baubürgermeisterin

**STADT FELLBACH / STADTEIL OEFFINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN**

**MIT SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**30.05 "DORFGÄRTEN II"**

**IM PLANBEREICH 30.05 DORFGÄRTEN II**

**MAßSTAB 1 : 500**