



**ZEICHENERKLÄRUNG**

- Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**
  - Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
  - Kindergarten / Tageseinrichtung für Kinder
  - Fachschule für Erziehungsberufe
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
  - 0,5 Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16 und 19 BauNVO
  - Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
  - Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
  - Öffentliche Verkehrsfläche
- Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
  - Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Extensivweise
- Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
  - Erhaltung von Einzelbäumen
  - Anpflanzen von Einzelbäumen
  - Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Schutz vor Lärmmissionen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24
- Dachform § 74 LBO**
  - FD Flachdach
- Sonstige Planzeichen**
  - × 276,20 Straßenhöhen ü. NNH (Bestand Kanaldackel)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Nutzungsschema**

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	—
Dachform	—

**A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
  - Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
 

Siehe Planzeichnung: Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: „Kindertages-/ Tageseinrichtungen für Kinder und Fachschule für Erziehende“.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. 3 BauNVO, § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO**

Siehe Planentwurf:

  - Die Grundflächenzahl (GRZ);
  - Die Zahl der Vollgeschosse als Festmaß.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
- Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO**

Siehe Planzeichnung: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- Bauliche Anlagen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen § 23 Abs. 5 BauNVO**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gemeinbedarfsfläche sind ausschließlich folgende bauliche Anlagen zulässig:

  - Kinderspielflächen;
  - Kinderspieleräte;
  - Sonnensegel;
  - Pergolen;
  - Geräteschuppen;
  - Kleingewächshäuser bis maximal 12 Quadratmeter Nutzfläche und 2,30 Meter Höhe;
  - Kleintierhege;
  - Fahrradstellplätze;
  - Anlagen für das Laden elektrisch betriebener Fahrräder;
  - Mulden für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser;
  - Zisternen;
  - Plätze für Abfallbehälter;
  - Einfriedungen;
  - Erforderliche Wege und Zufahrten.

Ausnahmsweise können sonstige bauliche Anlagen auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, soweit sie für die Zweckbefriedigung der Gemeinbedarfsfläche erforderlich sind.
- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Siehe Planzeichnung: Öffentliche Verkehrsfläche
- Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Siehe Planzeichnung: Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Extensivweise“.
- Schutz vor Lärmmissionen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Für die Gemeinbedarfsfläche gelten die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Mischgebieten nach § 6 BauNVO.

Siehe Planzeichnung: Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Unterrichtsäume oder Büroräume) die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer so ausgebildet werden, dass unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung bei einem mindestens teilgeöffneten Fenster innerhalb der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume ein Beurteilungspegel von 35 dB(A) während der Tagzeit nicht überschritten wird.

- Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind bauliche Anlagen unzulässig, die der Kinderbetreuung, dem Unterricht oder der Büroarbeit außerhalb von Gebäuden dienen; alternativ müssen bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen getroffen werden, die geeignet sind, außerhalb von Gebäuden einen Beurteilungspegel von maximal 60 dB(A) während der Tagzeit zu gewährleisten.
- Auf der Gemeinbedarfsfläche ist für haustechnische Anlagen (z.B. Wärmepumpen), die ins Freie Schall abstrahlen, nur ein Gesamtschalleistungspegel dieser Anlagen bis Tag/Nacht-Werte von  $L_{WA} = 60,45$  dB(A) zulässig; eine Impulsartigkeit der Anlagengeräusche ist unzulässig.
- Erhalt von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 25 a) u. Nr. 25 b) BauGB**

Siehe Planzeichnung: Die Bäume müssen fachgerecht gepflegt, erhalten und bei Abgang durch eine fachgerechte Neupflanzung am gleichen Standort ersatzgleich ersetzt werden; wächst der Baum nicht an, so ist die Neupflanzung zu wiederholen.

Mindestqualität für Neupflanzungen von Bäumen:

    - 20 Zentimeter Stammumfang;
    - 3-mal verpflanzt.

Auf öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abweichen pflanzgebundener Baumstandorte bis maximal 5 Meter zulässig, soweit dies aus technischen Gründen oder aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist und die jeweils aktuelle Satzung über den Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) oder Stadt Fellbach nicht entgegensteht; aus Gründen der Verkehrssicherheit kann ein Auslassen ausnahmsweise zugelassen werden soweit die jeweils aktuelle Satzung über den Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) der Stadt Fellbach nicht entgegensteht.

Bei Eintreten einer unzureichenden Standorteinigung, welche zum Abgang führt und deren dauerhafte Ursachen naturbedingt sind, gilt für Neupflanzungen die Festsetzung „Allgemeines zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Kletterpflanzen“ (siehe Ziff. A9.1), soweit die jeweils aktuelle Satzung über den Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) der Stadt Fellbach nicht entgegensteht.
  - Anpflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 25 a) BauGB**

Es sind ausschließlich fachgerechte Anpflanzungen von standort geeigneten Bäumen, Sträuchern und Kletterpflanzen nach dem dem Textteil dieses Bebauungsplans beigefügten Pflanzlisten A „Bäume“ (siehe Ziff. A9.3), B „Sträucher“ (siehe Ziff. A9.4) und C „Bodengebundene Kletterpflanzen“ (siehe Ziff. A9.5) zulässig.

Für Anpflanzungen von Bäumen muss auf den Grundstücken ein Mischverhältnis an verschiedenen Baumarten von maximal eins zu zwei (1:2) möglichst angestrebt werden (Artenvielfalt); zu erhaltende Bäume nach diesem Bebauungsplan (siehe Ziff. B) und zu schützende Bäume nach der jeweils aktuellen Satzung über den Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) der Stadt Fellbach sind hierbei zu berücksichtigen.
  - Allgemeines zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Kletterpflanzen § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 25 a) BauGB**

Es sind ausschließlich fachgerechte Anpflanzungen von standort geeigneten Bäumen, Sträuchern und Kletterpflanzen nach dem dem Textteil dieses Bebauungsplans beigefügten Pflanzlisten A „Bäume“ (siehe Ziff. A9.3), B „Sträucher“ (siehe Ziff. A9.4) und C „Bodengebundene Kletterpflanzen“ (siehe Ziff. A9.5) zulässig.

Für Anpflanzungen von Bäumen muss auf den Grundstücken ein Mischverhältnis an verschiedenen Baumarten von maximal eins zu zwei (1:2) möglichst angestrebt werden (Artenvielfalt); zu erhaltende Bäume nach diesem Bebauungsplan (siehe Ziff. B) und zu schützende Bäume nach der jeweils aktuellen Satzung über den Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) der Stadt Fellbach sind hierbei zu berücksichtigen.
  - Anpflanzende Bäume und Sträucher**

Siehe Planzeichnung:

    - Pflanzgebot 1 (Pfg. 1): Auf der Gemeinbedarfsfläche müssen mindestens 14 Bäume und 7 Sträucher angepflanzt werden;
    - Pflanzgebot 2 (Pfg. 2): Auf der öffentlichen Verkehrsfläche muss 1 Baum angepflanzt werden.

Die Festsetzung zum „Erhalt von Bäumen“ (siehe Ziff. A8) dieses Bebauungsplans und zu schützende Bäume nach der jeweils aktuellen Satzung über den Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) der Stadt Fellbach sind auf diese Festsetzung anzurechnen.

Die Baumpflanzungen gemäß den Pflanzgeboten 1 und 2 (Pfg. 1 und 2) müssen in offenen begrüntem Pflanzflächen mit einer Größe von mindestens 10 Quadratmetern ausgeführt werden; alternativ müssen diese als geeignete Pflanzgruben auch unterhalb von Wegen, Fahrbahnen oder Plätzen mit Einbau einer Belüftungsschicht ausgeführt werden (z.B. nach dem „Stockholmer Modell“).

Die Anpflanzungen gemäß dem Pflanzgebot 1 (Pfg. 1) müssen nach Fertigstellung der Hauptgebäude für die zweckgebundenen Einrichtungen ausgeführt sein.
  - Pflanzliste A „Bäume“**

Acer buergerianum	Drahtzahn-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	Sitz-Ahorn und Sorten
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn und Sorten
Acer rubrum	Rot-Ahorn und Sorten
Acer triflorum	Dreilobliger 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 pallisae	Behaarte Esche und Sorten
Ginkgo biloba	Ginkgo
Gleditsia triacanthos	Amerikanische Gleditschie und Sorten
Juglans cinerea	Butter-Nuss und Sorten
Juglans nigra	Schwarznus und Sorten
Koeleria paniculata	Blausenecle 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
  - Pflanzliste B „Sträucher“**

Cornus sanguinea	Roter Hartleiger
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus baccata	Zweifrigeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Elyonurus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenblüthen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Echte Hundrose
Rosa rugiflora	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
  - Pflanzliste C „Bodengebundene Kletterpflanzen“**

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis Hybriden in Sorten	Waldrebe
Clematis viticella	Italienische Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolata	Kletter- Hortensie
Lonicera brownii 'Dropmore Scarlet'	Rote Gleditschie
Parthenocissus quinquefolia	Wildler Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Vetchii'	Dreispitz-Jungfernnere
Rosa (in Sorten)	Kletter-Rose
Vitis vulpina (in Sorten)	Wein
Wisteria sinensis	Blauregen
  - Mindestqualität für die Anpflanzung von Kletterpflanzen:**
    - Sollitär;
    - Container mit 7,5 Liter Fassungsvermögen (C 7,5);
    - gestalt;
    - 150 Zentimeter Höhe.
  - Einfriedungen**

Begrünte Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen müssen mindestens 0,50 Meter vor der Hinterkante des Bordsteins zurückgesetzt werden.
  - Anlage von Wiesen und Gärten**

Auf der Gemeinbedarfsfläche 1 (Gbd.) müssen unbebaute flächenmäßig oder funktional zusammenhängende Grundstücksflächen größer als 50 Quadratmeter fachgerecht als Extensivweise fachgerecht angelegt werden.

Auf der bebauten Gemeinbedarfsfläche müssen unbebaute flächenmäßig oder funktional zusammenhängende Grundstücksflächen bis 50 Quadratmeter als Zier- oder Nutzgarten oder fachgerecht als Extensivweise angelegt werden.

Von der Pflicht zur Anlage als Extensivweise oder als Zier- oder Nutzgarten sind Flächen ausgenommen, soweit dies für die Erfüllung der jeweiligen Zweckbestimmung oder für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern oder Kletterpflanzen erforderlich ist.

Extensivwiesen müssen mit einer autochthonen artenreichen Gräser-Kräuter Mischung eingesät und dauerhaft gepflegt werden mit maximal 1-2 jährlicher Mahd und unter Verzicht auf den Einsatz von Düngemittel und Pestizide.
  - Begrünung über Tiefgaragen**

Auf Grundstücksflächen über Tiefgaragen, die nicht mit baulichen Anlagen überbaut sind, muss eine vollständige Substratschichtung über Drainschicht vorgesehen und diese als Vegetationsfläche angelegt, dauerhaft unterhalten und bei Abgang ersatzgleich ersetzt werden. Für diese Auflegung sind folgende Mindeststärken auszuführen:

    - Rasen / niedrige Bepflanzung: 60 Zentimeter;
    - Hochwachsende Sträucher: 100 Zentimeter (punktuell);
    - Bäume: 120 Zentimeter (punktuell).

- Begrünung von Dachflächen**

Dachflächen von Gebäuden, Caragen, überdachten Stellplätzen für Fahrzeuge einschließlich Fahrrädern sowie überdachten Plätzen für Abfallbehälter durch Anpflanzung müssen begrünt werden.

Ausgenommen sind:

  - bis zu 25 Prozent der jeweiligen Gebäude- und Garagendachflächen, soweit dies aus technischen Gründen oder für die Nutzung als Dachterrasse erforderlich ist;
  - Geräteschuppen bis zu insgesamt 13,5 Quadratmetern Dachfläche;
  - Gewächshäuser.

Die zu begründenden Dachflächen von Gebäuden und Caragen müssen mit einer Substratschicht mit einer Mindeststärke von 12 Zentimetern intensiv ausgefüllt werden; eine ausreichende Bewässerung muss durch geeignete bauliche oder sonstige technische Maßnahmen dauerhaft gesichert sein.

Die zu begründenden Dachflächen von Geräteschuppen, Tiergehegen, überdachten Stellplätzen für Fahrzeuge einschließlich Fahrrädern und überdachten Plätzen für Abfallbehälter mit einer Substratschicht mit einer Mindeststärke von 8 Zentimetern extensiv ausgefüllt werden; es sind ausschließlich Anpflanzungen von niederwüchsigen trockenheitsresistenten Stauden- und Grassarten zulässig.

Die Anpflanzungen auf den Dachflächen müssen fachgerecht ausgeführt, dauerhaft unterhalten und bei Abgang ersatzgleich ersetzt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflicht zur Dachbegrünung bestmöglich mit der jeweiligen Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage in Einklang zu bringen ist (siehe Ziff. C7 für ausführlichere Hinweise).
- Verwendung von Vogelschutzglas § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Für Fenster, Türen, Glasfassaden und Glasdächer mit einer außenliegenden zusammenhängenden Glasfläche größer als 5 Quadratmeter ist ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas zulässig, welches geeignet ist, um Kollisionen von Vögeln mit diesen Glasflächen zu vermeiden.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung und Anlagen der Außenwerbung im Sinne dieser Festsetzung müssen insbesondere folgende technische Anforderungen erfüllen:

  - Staubdicht konstruierte Leuchtegehäuse und Leuchtmittel;
  - Maximal 40° Celsius Oberflächentemperatur der Leuchtmittel;
  - UV-überbestrahlte konstruierte Leuchtenabdeckungen;
  - Maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur der Lichtabstrahlung von Leuchtmitteln zusammen mit Leuchtegehäusen.

Diese Außenbeleuchtung und Anlagen der Außenwerbung müssen so konstruiert sein, dass die Leuchteinwirkung möglichst nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und möglichst kein Licht in Richtung des Himmelkörpers abgestrahlt wird.

Im Sommerhalbjahr (1. April bis 30. September) sind Fassadenbeleuchtungen, Beleuchtungen von Anlagen der Außenwerbung und lichtemittierende Anlagen der Außenwerbung unzulässig; im Winterhalbjahr (1. Oktober bis 31. März) sind diese nur in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr zulässig.
- Wasserdurchlässige Beläge § 9 Abs. 1 Nr. 14 u. Nr. 20 BauGB**

Auf der Gemeinbedarfsfläche müssen Oberflächen von Wegen, Zufahrten und offenen Stellplätzen für Fahrzeuge (einschließlich Fahrräder) mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, soweit Beläge der Barrierefreiheit nicht entgegenstehen.

Folgende Beläge stehen zur Auswahl:

  - Schotterrasen;
  - Rasenflügelplaster mit breiten Fugen (mind. 3 cm);
  - Rasengitterplatten (Fugenanteil > 25%);
  - Sickerflügelplaster mit breiten Fugen (mind. 3 cm);
  - Pflasterbelag aus haufwerksporigen Betonsteinen;
  - Kiesbelag.
- Flächen und Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 16 c), Nr. 20 u. Nr. 25 a) BauGB**

Auf der Gemeinbedarfsfläche muss anfallendes Wasser aus Niederschlägen zentral auf den Grundstücken über geeignete

  - Grünflächen;
  - Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung mit einer mindestens 30 Zentimeter starken befestigten Bodenschicht (z.B. Mulden-Rigolen, Baumrigolen);
  - Versickerungsschächte,

insgesamt vollständig versickert werden, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

Geeignete Flächen und Anlagen für die Versickerung im Sinne dieser Festsetzung sind mittlere Bodendurchlässigkeitsbeiwerte ( $n_{20}$ -Wert) im Versickerungsbereich zwischen  $1 \times 10^{-7}$  m/s bis  $1 \times 10^{-6}$  m/s.

Soweit die Versickerung durch die Nutzung der Gemeinbedarfsfläche oder aus technischen Gründen nicht möglich ist, muss das Niederschlagswasser mittels geeigneter Auffanganlagen in öffentliche Abwasseranlagen dezentral beseitigt werden.
- Sicherung des Oberbodens § 9 Abs. 1 Nr. 17 u. Nr. 20 BauGB**

Oberboden muss vor Beginn der Abgrabungsmaßnahmen gesichert werden. Er ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung innerhalb des Plangebiets zuzuführen.

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig innerhalb des Plangebiets wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellzufahrten, Baualerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.
- Erdmasseneingleich § 9 Abs. 1 Nr. 17 u. Nr. 20 BauGB**

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf müssen bei der Bebauung anfallende Erdmassen im Plangebiet vererbt werden, soweit diese verwendbar sind und keine Belange des Umweltschutzes, Belange der Versorgung und Entsorgung der Grundstücke oder Belange der Barrierefreiheit entgegenstehen und eine geeignete Erschließung gesichert ist (siehe Ziff. C3 für ergänzende Hinweise zum Bodenschutz).
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
  - Dachform und Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 Nr. 2 LBO**

Siehe Planentwurf: Es sind ausschließlich Flachdächer (FD) zulässig; ausgenommen sind Geräteschuppen und Gewächshäuser.

Flachdächer (FD) sind mit einer Dachneigung von 1 bis 3 Grad herzustellen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden; eine geringere Dachneigung muss hergestellt werden, soweit dies aus technischen Gründen erforderlich ist (z.B. Retentionsdach).

- Dachgestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

Spiegelnde und fluoreszierende Dachoberflächen sind nicht zulässig; ausgenommen sind Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, soweit dies aus technischen Gründen erforderlich ist.

Die zulässige Anlagenhöhe von aufgeständerten Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sowie von Wärmepumpen beträgt maximal 1,50 Meter; der Abstand zwischen Anlage und Dachkante muss mindestens 1,50 Meter betragen; ein geringerer Mindestabstand in Abhängigkeit zur Anlagenhöhe ist zulässig.
- Fassadengestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

Die Fassaden von Gebäuden und Caragen müssen in Material und Farbe einheitlich gestaltet und aufeinander abgestimmt werden; ausgenommen sind Gewächshäuser.

Spiegelnde und fluoreszierende Oberflächen sind nicht zulässig; ausgenommen sind Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, soweit dies aus technischen Gründen erforderlich ist.

Mindestens 30 Prozent der Fassaden eines jeden Gebäudes und einer jeden Garage müssen mit Baustoffen verkleidet werden, welche vollständig aus nachwachsenden Rohstoffen bestehen (z.B. Holzwerkstoffe); ausgenommen sind Gewächshäuser und unberücksichtigt bleiben für diese Verkleidung erforderliche Befestigungselemente.

Alternativ muss diese Fassadenverkleidung als Fassadenbegrünung ausgeführt werden; für diese Begrünung gilt die Festsetzung „Allgemeines zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Kletterpflanzen“ (siehe Ziff. A9.1).

Zur Berechnung des Mindestanteils dieser Fassadenbegrünung, bzw. Fassadenbegrünung sind Fassadenseitige Flächen von Türen und Fenstern sowie Fassadenseitig durch Photovoltaik- und Solarthermieanlagen überdeckte Flächen abzuziehen.
- Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO**

Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung an der Gebäudefassade und nur bis zur Höhe der Dachkante zulässig. Je Betriebsstandort ist nur eine Anlage der Außenwerbung (Werbeanlage) zulässig. Die jeweilige Gesamtfläche von Werbeanlagen beträgt für die Gemeinbedarfsfläche maximal 5,0 Quadratmeter. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sowie mit Lasertechnik. Die Werbeanlagen müssen insektenfreundlich sein (siehe auch Ziff. A11 bezüglich insektenfreundlicher Anlagen der Außenwerbung).
- Plätze für bewegliche Abfallbehälter § 74 Abs. 1 Nr. 1 u. Nr. 3 LBO**

Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind einseitig und dauerhaft gegen Blicke abzusichern.

Diese Plätze müssen durch geeignete Sträucher oder Kletterpflanzen (z.B. mittels Rankhilfen) begrünt werden; für diese Begrünung gilt die Festsetzung „Allgemeines zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Kletterpflanzen“ (siehe Ziff. A9.1).

Alternativ muss die Abdeckung durch Holzwerkstoffe erfolgen, welche vollständig aus nachwachsenden Rohstoffen bestehen, unberücksichtigt bleiben erforderliche Befestigungselemente.
- Außenantennen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

Im Geltungsbereich sind je Gebäude nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.
- HINWEISE**
  - Aufhebung von Bebauungsplänen**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind alle Festsetzungen von bestehenden Bebauungsplänen innerhalb des Geltungsbereichs nicht mehr anzuwenden; ihre Rechtskraft bleibt bis zu deren Aufhebung erhalten.
  - Artenschutz**

Auf die Verbotstatbestände der §§ 44 ff. BNatSchG hinsichtlich des Artenschutzes wird hingewiesen.
  - Bodenschutz**

Auf die Vorschriften des § 2 Abs. 3 LBOdSchAG hinsichtlich Eingriffen in den Boden durch Baumaßnahmen und auf die Vorschriften der §§ 3 Abs. 3 u. 4 LKreWiG hinsichtlich der Entsorgung von Abbruchmaterial und Bodenaushub wird hingewiesen.
  - Beseitigung von Niederschlagswasser**

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG und der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser soll 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.
  - Klimaschutz und Klimawandelanpassung**

Auf die allgemeine Verpflichtung zum Klimaschutz und zur Klimawandelanpassung gemäß § 6 KlimaG BW wird hingewiesen.
  - Energetische Qualität von Gebäuden und Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden**

Auf die Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hinsichtlich der Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden wird hingewiesen.
  - Photovoltaikanlagen auf begrüntem Dächern**

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 23 Abs. 1 KlimaG BW die Pflicht zur Dachbegrünung bestmöglich mit der jeweiligen Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage in Einklang zu bringen ist.

Um die Begrünung und eine Solarnutzung auf Flachdächern bestmöglich in Einklang bringen zu können, wird eine Aufständerung oberhalb der Dachbegrünung mittels eines geeigneten Systemaufbaus mit Solarbasis und Solargrundrahmen, welcher höhenverstellbar ist, empfohlen; Anordnung in Schmetterlingform [1] oder Sattelform [2].

Eine gegenseitige Verschattung zwischen der Bepflanzung und der Photovoltaikanlage sowie zwischen verschiedenen Photovoltaikanlagen sollte vermieden werden; um positive Synergieeffekte zu erzielen.
  - Denkmalchutz / Denkmalfpflege**

Die Gemeinbedarfsfläche liegt in einer archäologischen Verdachtsfläche für hallstattzeitliche (um 850 v. Chr. bis um 450 v. Chr.) und römische (1. Jh. bis 3. Jh.) Siedlungsreste (Pflanz Nr. 9). Vorgesehene Erdgrünfläche sollen frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Stuttgart eingereicht werden.

- Dachform und Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 Nr. 2 LBO**

Siehe Planentwurf: Es sind ausschließlich Flachdächer (FD) zulässig; ausgenommen sind Geräteschuppen und Gewächshäuser.

Flachdächer (FD) sind mit einer Dachneigung von 1 bis 3 Grad herzustellen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden; eine geringere Dachneigung muss hergestellt werden, soweit dies aus technischen Gründen erforderlich ist (z.B. Retentionsdach).

**ANLAGE 1 ZUR SV 057/2024**

**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:**

Aufstellungsbeschluss		vom 23.03.2019
Öffentliche Bekanntmachung § 2 Abs. 1 BauGB		am 15.05.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	vom 27.05.2019	bis 28.06.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	vom 27.05.2019	bis 28.06.2019
Entwurfsbeschluss		vom 28.11.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB	vom 18.12.2023	bis 31.01.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB	vom 22.12.2023	bis 09.02.2024
Satzungsbeschluss § 10 BauGB und § 74 LBO		vom
Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses § 10 Abs. 3 BauGB		am
Rechtskraft § 10 Abs. 3 BauGB		am
Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB erlöschen		am

Fläche: ca. 7.240 m²  
 Anlagen:  
 • Begründung vom 29.02.2024

Stadtplanungsamt: Fellbach, Ausfertigung: Fellbach

Christian Pflott Antstelter, Beatrice Soltys, Baubürgermeisterin

**STADT FELLBACH**

**BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**06.04/2 "MITTLERER WEG"**

**IM PLANBEREICH 06.04 MITTLERER WEG**

**MAßSTAB 1 : 500**