

8. **Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**  
Innerhalb der mit Leitungsrecht (LR) bezeichneten Fläche ist eine Bebauung und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit dem Strombetreiber zulässig. Die Standsicherheit der vorhandenen Masten muss gewährleistet sein.
9. **Grünordnerische Maßnahmen**  
Grundlage: Umweltbericht (UB) mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) vom 11.01.2021 und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 05.08.2021, Büro grünwerk, Ludwigsburg)
- 9.1 Öffentliche und private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 9.1.1 **PG Private Grünflächen**  
Es werden fünf Teilflächen als private Grünflächen (PG) festgesetzt. Die dargestellten Vegetationsbestandteile sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen (vgl. UB, Kap. 10.1).
- 9.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- 9.2.1 Pflanzgebote (Pfg) § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
**Pfg 1** Pflanzung von Einzelbäumen bzw. Anlage von Baumreihen, mittelgroß  
An den im Planteil gekennzeichneten Standorten sind hochstämmige, standortgerechte mittelgroße und klimatisch angepasste Laubbäume mit einem Stammumfang (STU) von mindestens 16/18 cm anzupflanzen (s. Ziffer 11.04.1, Pflanzliste 1). Der Standort darf aus technischen Gründen geringfügig abweichen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall sind diese gleichartig zu ersetzen (vgl. UB, Kap. 10.2).  
**Pfg 2** Pflanzung von Einzelbäumen bzw. Anlage von Baumreihen, säulenförmig, schmalwüchsig  
An den im Plan gekennzeichneten Standorten sind hochstämmige, standortgerechte säulenförmige, schmalwüchsig und klimatisch angepasste Laubbäume mit einem STU von mindestens 16/18 cm anzupflanzen (s. Ziffer 11.4.2, Pflanzliste 2). Der Standort darf aus technischen Gründen geringfügig abweichen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall sind diese gleichartig zu ersetzen (vgl. UB, Kap. 10.2).  
**Pfg 3** Flächiges Pflanzgebot - Anlage einer Fettwiese mittlerer Standorte  
Einsatz einer Fettwiesenmischung "Frisch-/Fettwiese" (Blumen 30 % / Gräser 70 %) aus regional zertifiziertem Saatgut und Beachtung entsprechender Produktionsräume (Naturraum entsprechend). Die Fettwiese mittlerer Standorte ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfällen sind die Flächen wieder gleichartig herzustellen (vgl. UB, Kap. 10.2).  
**Pfg 4** Flächiges Pflanzgebot - Anlage von 1-reihigen, frei wachsenden Feldhecken aus Vogelährholzen  
An den im Planteil gekennzeichneten Standorten sind acht Feldheckenelemente (12 x 2 m) aus Vogelährgehölzen anzulegen (s. Ziffer 11.4.3, Pflanzliste 3). Verengung von gebietsheimischen Gehölzen. Die Feldheckenelemente sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall sind diese gleichartig zu ersetzen (vgl. UB, Kap. 10.2).  
**Pfg 5** Flächiges Pflanzgebot - kombinierte Maßnahme  
**Pfg 5a** Anlage einer formal geschnittenen Hecke (Heckenzaun) aus Hainbuche  
An dem im Planteil gekennzeichneten Standort ist eine 1-reihige, formal geschnittene Hecke (Heckenzaun) aus gebietsheimischen Gehölzen (hier Hainbuche) anzulegen (s. Ziffer 11.4.4, Pflanzliste 4). Zielhöhe: 2,50 m, Zielbreite 1,20 m, jeweils im geschnittenen Zustand.  
**Pfg 5b** Anlage einer Fassadenbegrünung aus Efeu  
An den im Plan gekennzeichneten Standorten ist eine Fassadenbegrünung aus Efeu herzustellen (s. Ziffer 11.4.5, Pflanzliste 5).  
**Pfg 5c** Abdeckung mit Holzhackschnitzeln, lose Schüttung  
Abdeckung Grünfläche mit Holzhackschnitzeln zum Schutz der neu gepflanzten Hecke und der Efeu-Fassadenbegrünung vor Unkrautaufwuchs.  
**Pfg 5d** Abdeckung mit Holzhaackhschnitzeln, lose Schüttung  
Die kombinierte Maßnahme Pfg 5 ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfällen sind die Vegetationseinheiten gleichartig zu ersetzen bzw. wieder herzustellen.  
**Pfg 6** Flächiges Pflanzgebot - Anlage einer 1-reihigen Feldhecke aus gebietsheimischen Gehölzen  
An dem im Planteil gekennzeichneten Standort ist eine 1-reihige Feldhecke aus niedrigen bis maximal halbhohen, gebietsheimischen Gehölzen anzulegen. Zielhöhe maximal 2,0 m und Zielbreite maximal 2,0 m (s. Ziffer 10.4.3 Pflanzliste 3). Diese ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall ist diese gleichartig zu ersetzen (Pflanzenverwendung s. Ziffer 11.4).  
9.2.2 Pflanzbindung (Pfb) § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB  
**Pfb 1** Flächige Pflanzbindung - Zwei Flächen  
**Pfb 1a** Erhalt der mehrjährigen Sonderkultur, hier der Obstbaumkultur u. a. aus Kirschblättern, Zwetschgenbäumen, intensivobskulturl auf Grünlandunterwuchs. Bei Ausfall sind die Kulturen gleichwertig zu ersetzen (vgl. UB, Kap. 10.2).  
**Pfb 1b** Erhalt der sonstigen Hochstaudenkultur, bei Ausfall sind die Kulturen gleichwertig zu ersetzen (vgl. UB, Kap. 10.2).
- 9.3 Flächen für Vermeidung, Verminderung und Kompensation § 9 Abs. 1a BauGB (vgl. UB, Kap. 10.3 und saP, Kap. 7.1)
- 9.3.1 Vermeidungsmaßnahmen V1 für das Schutzgut Arten / Biotope und Biologische Vielfalt
- 9.3.2 Verminderungsmaßnahmen M für das Schutzgut Arten / Biotope und Biologische Vielfalt  
**M 1** Pflanzung standortgerechter und klimatisch angepasster Laubbäume an den im Plan entsprechend gekennzeichneten Stellen (s. Ziffern 11.4.1 und 11.4.2)  
**M 1saP** Zeitnahe Beschaffung von 5 Stück künstlicher Nisthilfen für Vögel, hier für Gebäude und Nischenröhren, Zierart Hausperling, Anbringung an Bestands-Obstbäumen auf südlichem Teil Flurstück 3904, oder alternativ an senkrecht aufgestellten Holzposten in einer Höhe von +2,5 m (vgl. saP und UB, Kap. 7.1)  
**M 2** Einsatz einer Fettwiesenmischung "Frisch-/Fettwiese (Blumen 30 % / Gräser 70 %)". Fettwiesenmischung aus regional zertifiziertem Saatgut und Beachtung entsprechender Produktionsräume (Naturraum entsprechend) (s. Ziffer 11.2.1, Pfg 3)  
**M 2saP** Kombinierte Maßnahme mit Bezug Zierart Blüthänfling  
- Anlage von 8 Feldheckenelementen aus Vogelährgehölzen  
- vollflächige Einsaat des Flurstücks 3909 mit einer Fettwiesenmischung mittlerer Standorte mit Zielsetzung extensive Bewirtschaftung  
**M 3** Anlage von 1-reihigen Feldheckenelementen aus gebietsheimischen Vogelährgehölzen an den im Plan entsprechend gekennzeichneten

- 5.4.1 **M 4** Kombinierte Maßnahme - 3-teilig  
- Anlage einer formal geschnittenen Hecke aus Hainbuche  
- Herstellung einer Fassadenbegrünung aus Efeu  
- Abdeckung mit Holzhackschnitzeln, lose Schüttung (s. Ziffer 11.2.1, Pfg 5)
- 5.5 Anlage einer 1-reihigen Feldhecke aus gebietsheimischen Gehölzen an der im Planteil entsprechend gekennzeichneten Stelle (s. Ziffer 11.2.1, Pfg 6)
- 9.3.3 Kompensationsmaßnahmen K für das Schutzgut Boden  
**K 1** Maßnahmen zur Entsiegelung, Tiefenlockerung und zum Bodenauftrag an den im Plan gekennzeichneten Stellen. Bei drei Teilflächen sind die (voll-)versiegelten oder durch Schotter verdichteten (teilversiegelten) Flächen zu entsiegeln und in Vegetationsflächen umzuwandeln.  
  
Abb. 1: Teilfläche 1 (Süd): 134 m² (Flst. 3905, 3906, 3907, 3908)  
Teilfläche 2 (Ost): 164 m² (Flst. 3909) mit nördlich angrenzender Oberbodenversiegelung  
Teilfläche 3 (Nord): 33 m² (Flst. 3905, 3906, 3907, 3908)
- 9.4 Pflanzlisten  
9.4.1 Pflanzliste 1 für Pfg 1  
Pflanzlisten standortgerechter und klimatisch angepasster Gehölzarten und ihre Qualitäten: Kleine bis mittelgroße Laubbäume, Hochstämme, Mindestqualität: 3 x v, STU 16/18, m DB (vgl. UB, Kap. 11)  
Prunus padus „Schloß Tiefurt“ (Traubenkirsche)  
Ulmus x hollandica „Lobel“ (schmalkrönige Stadulme)  
Prunus padus „Colorata“ (Rotblättrige Traubenkirsche)  
Verwendung: Insgesamt 14 Gehölze  
9.4.2 Pflanzliste 2 für Pfg 2  
Schmalwüchsig, säulenförmige Laubbäume, Hochstämme, Mindestqualität: 3 x v, STU 16/18, m DB (vgl. UB Kap. 11, Pflanzplan)  
Crataegus monogyna „Stricta“ (Säulenweißdorn)  
Verwendung: Insgesamt 6 Gehölze  
**Hinweis:**  
Im Westen der Vorhabenfläche im Übergang der Flurstücke 3904 und 3905 verläuft eine Freileitung, daher können an dieser Stelle keine neuen Bäume gepflanzt werden.  
9.4.3 Pflanzliste 3 für Pfg 4 und Pfg 6 (vgl. UB, Kap. 11)  
Gebietsheimische Gehölze, hier Sträucher, Vogelährgehölze, Mindestqualität: Pfg 4: Strauch 2 x v, in Container, Höhe 60 - 100 cm, Pfg 6: Solitär, 3 x v, mB, Höhe 150 - 200 cm  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)  
Rosa canina (Echte Hundrose)  
Rosa rubiginosa (Weinrose)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)  
Verwendung: 8 Stück / Gehölzart; Insgesamt 56 Gehölze. Die einzelnen Heckenelemente sollen gemischte Arten aufweisen.  
9.4.4 Pflanzliste 4: Pfg 5a (vgl. UB, Kap. 11)  
Gebietsheimisches Gehölz, hier Heckenware, für geschnittene, formale Hainbuchenhecke (Heckenzaun), Mindestqualität: Heckenpflanzen, geschnitten, 3 x v, mB, Höhe 225-250 cm, Hainbuche  
Carpinus betulus (Hainbuche, Weißbuche)  
Verwendung: Insgesamt 35 Stück Heckenpflanzen  
9.4.5 Pflanzliste 5: Pfg 5b (vgl. UB, Kap. 11)  
Fassadenbegrünung mit Efeu, Mindestqualität: Solitär, 4 x v, in Container, Höhe 200-250 cm, je nach Fassadenausführung / Materialbeschaffenheit des Lagergebäudes - mit oder ohne Rankhilfe  
Hedera helix (Efeu)

6. **Bodenfunde**  
Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen. Bei Bodengriffen (Keller, Tiefgarage) ist das Referat Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Stuttgart zu beteiligen.
7. **Oberboden**  
Anfallender Erdaushub (getrennt nach Oberboden und Unterboden) hat im Vorhabengebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarer Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Verdichtung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerischen Nutzung zuzuführen.
8. **Umweltschonende Beleuchtung**  
Für die private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptpektralbereich von über 500 Nanometern (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtsteinen mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Leuchteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig.
9. **Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen**  
Die Einhaltung der Vogelschutzperiode gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Danach sind Eingriffe in Gehölze und die Baulandfreimachung vom 1. März bis 30. September verboten (vgl. saP, V 1saP, UB, Kap. 7.1.).
10. **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, so 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.  
Die Vorgabe gemäß § 45b Abs. 3 Wasserrechtsgesetz (WRG) ist zu beachten, wonach Niederschlagswasser von bebauten, befestigten oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossenen Grundstücken grundsätzlich durch Versickerung oder ortsnaher Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Ein entsprechender Nachweis muss im Baugesuch erfolgen.
11. **Bodenschutz**  
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmung des Landes-, Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBoSchAG) des Landes Baden-Württemberg (Novellierung vom 17.12.2020) wird hingewiesen.  
Das vom 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“ des Landratsamtes (LRA) Rems-Murr-Kreis sind zu beachten.  
Das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) BW vom 17.12.2020 (insbesondere § 3 Abs. 3 und 4) ist zu beachten. Zur Vermeidung bzw. zur größtmöglichen Vermeidung von Erdaushub sind Bauherren verpflichtet, ein Erdmassenausgleichskonzept zu entwickeln, welches den Genehmigungsberechnungen vorzulegen ist.
12. **Altlasten**  
Auf die Auskünfte des LRA 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 sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen. Vor Eingriffen in den Untergrund sind der Geschäftsbereich Umweltschutz zu beteiligen.  
Es sind keine größeren Schadstoffmengen sowie Auswirkungen nach Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden - Mensch zu befürchten (vgl. geologische Bewertung, Büro BAG vom 21.05.2019). Um festzustellen, ob Schadstoffe in das Grundwasser gelangt sein können, müsste eine oder mehrere Grundwasserstandstellen im Abstrombereich hergestellt werden, um dort durch Wasserprobenentnahmen nach Schadstoffen zu suchen.  
Zur Gewährleistung einer umweltverträglichen Abfallbewirtschaftung ist das KrWG zu beachten.
13. **Kampfmittel**  
Es sind innerhalb des Plangebiets keine Kampfmittel zu erwarten (vgl. Luftbildauswertung, Büros Iglu vom 22.03.2019).
14. **Äußere Gestaltung und Farbgebung**  
Im Zuge der Erarbeitung des Baugesuchs wird eine Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Fellbach empfohlen.
15. **Immissionsschutz**  
Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich Verkehrslärm sowie weiterer Geräuscheinwirkungen sind nicht erforderlich (vgl. schalltechnische Untersuchung, Büro soundplan vom 15.03.2019). 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.
16. **Entwässerung**  
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 Grundstückflächen nicht über öffentliche Flächen der Versickerung zugeführt werden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser von privaten Flächen sind vor Baubeginn die jeweiligen fachgerechten Wasserrechnungen beim Umweltschutzamt als unterer Wasserbehörde einzureichen.
17. **Freiflächengestaltung**  
Mit dem Baugesuch sind qualifizierte Pläne über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen einzureichen. Diese sind vorab mit dem Stadtplanungs- und Bauressortamt der Stadt Fellbach abzustimmen. Die Umsetzung der Grünmaßnahmen hat im zeitlichen Zusammenhang mit den Baumaßnahmen - spätestens 2 Jahre nach Satzungsbeschluss - zu erfolgen.
18. **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 zu beantragen.
19. **Nachbarschaftsrecht**  
Das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg in seiner aktuell gültigen Fassung ist hinsichtlich der Grenzabstände bei den Bepflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Gesetzliche Grundlagen:		
BauGB	in der Fassung vom 03.11.2017	zuletzt geändert am 12.07.2023
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 13.06.2023
PlanZVO	in der Fassung vom 18.12.1990	zuletzt geändert am 14.06.2021

Verfahrensvermerk:	
Einleitungsbeschluss	vom
Öffentliche Bekanntmachung § 2 Abs. 1 BauGB	am
Entwurfsbeschluss	vom
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB	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 / Rechtskraft § 10 BauGB	am
Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB erfolgen	am

Fläche: ca. 7.000 m²
Anlagen:
• Begründung vom 17.01.2022
• Städtebaulicher Vertrag und Grundstücksübertragungsvertrag vom 11.10.2021

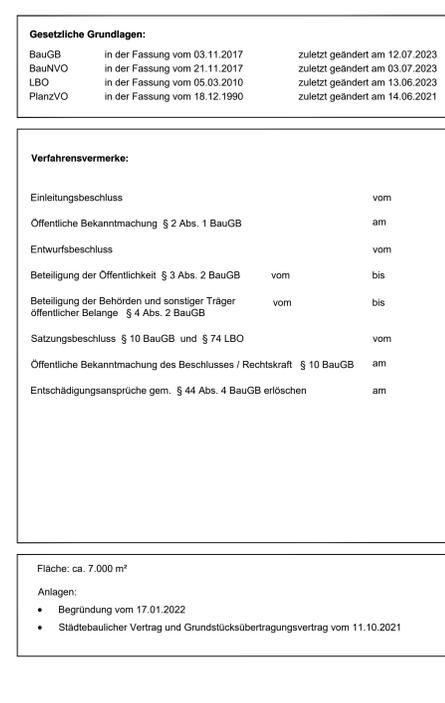
- ZEICHNERKLÄRUNG**
- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- SO** Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- GR max. in m²** maximale Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- H max. in m** maximale Höhe der baulichen Anlagen § 16 und 18 BauNVO
- EPH** Erdgeschosshöhe in m ü. NHN
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO**
- a** abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO
- Baugrenze § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
- Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
- ST** Stellplätze § 12 BauNVO
- Ein- / Ausfahrt
- Hauptversorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**
- 10kV FRL Leitungen oberirdisch (Strom)
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
- LR** Leitungsrecht
- Private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
- PG** Private Grünflächen PG - 5 Teilflächen -
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
- Pflanzgebot Pfg 1 - Anpflanzen von Einzelbäumen oder Baumreihen, mittelgroß -
- Pflanzgebot Pfg 2 - Anpflanzen von Einzelbäumen oder Baumreihen, schmalwüchsig -
- Pflanzgebot Pfg 3 - Flächiges Pflanzgebot - Grünlandseinsaat -
- Pflanzgebot Pfg 4 - Flächiges Pflanzgebot - Feldhecken -
- Pflanzgebot Pfg 5a-c - Flächiges Pflanzgebot - 3-teilige kombinierte Maßnahme -
- Pflanzgebot Pfg 6 - Flächiges Pflanzgebot - 1-reihige Feldhecke -
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
- Pfb 1a** Pflanzbindung Pfb 1a - Erhalt mehrjähriger Sonderkultur -
- Pfb 1b** Pflanzbindung Pfb 1b - Erhalt sonstiger Hochstaudenflur -
- Flächen für Vermeidung, Verminderung und Kompensation § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 135a BauGB**
- V 1** Vermeidungsmaßnahmen V 1 - Erhalt Obstbaumkultur und sonstiger Hochstaudenflur -
- M 1-5** Verminderungsmaßnahmen M 1 - M 5, M 1saP, M 2saP -
- K 1** Kompensationsmaßnahmen K 1 - Bodenentsiegelungsmaßnahme -
- Dachform § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**
- FD** Flachdach
- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
- × 291,9 Straßenhöhen (Bestand Kanaldeckel)
- × 292,4 Bezugshöhe Kanaldeckel (EFH) in m ü. NHN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Einfriedung; hier Zaun
- Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB**
- Quellschutzgebiet, Mineralquellschutzgebiet Zone III (mit Zonen I und II)
- Vorhandene Richtfunkstrecken mit Bezeichnung und zugehörigem horizontalen Schutzstreifen und vertikalem Schutzabstand beiderseits der Mittelachse
- Nutzungsschema**
- | Art der Nutzung | max. Höhe der baulichen Anlagen in m                   |
|-----------------|--|
|                 | max. Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen in m² |
| Bauweise        | Dachform   |
- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
1. **Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO**  
Sonstiges Sondergebiet (SO) Kraftfahrzeug-Werkstatt, Lackiererei und Abschleppdienst § 11 BauNVO  
Das sonstige Sondergebiet dient der Sicherung und Ordnung eines bestehenden Kraftfahrzeug- und Lackierbetriebes im Außenbereich.  
1.1 Zulässig sind Kraftfahrzeug-Werkstätten einschließlich Auto-Lackierereien mit Farbschichtanlage, Lackierbox, Füll- und Trockenbox und Abschleppdienst sowie dem Betrieb dienende Büro- und Sozialräume, Garagen und Stellplätze. Änderungen und Erneuerungen der bestehenden baulichen und sonstigen Anlagen unter Einhaltung der Festsetzungen gemäß Ziffer 2 (Maß der baulichen Nutzung) sind zulässig.  
1.2 Nicht zulässig sind Wohnungen jeder Art einschließlich Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhabern und Betriebsleitern.  
1.3 Mobilfunkanlagen sind zulässig.
  2. **Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 21a BauNVO**  
Die im Bebauungsplan festgesetzte Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Gebäudehöhen sind Höchstwerte.  
2.1 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen § 16 BauNVO  
Die zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen beträgt maximal 2.600 m².  
2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 16 und 18 BauNVO  
Entsprechend den Eintragungen im Planteil.  
Die Höhe der baulichen Anlagen wird für Gebäude mit Flachdach (Dachneigung 0° bis 10°) anhand der maximalen Gebäudehöhe festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Flachdachgesimses (Altke). Als Bezugspunkte für die Höhe der baulichen Anlagen gilt die Erdgeschosshöhe (EFH) in m ü. NHN.  
Ausnahmen von der Gebäudehöhe können für Solaranlagen bei 1,0 m über die maximale Gebäudehöhe zugelassen werden, sofern sie von den jeweiligen Gebäudeaußenkanten einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.
  3. **Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO**  
siehe Planzeichnung:  
a = abweichende Bauweise: offene Bauweise mit einer Gebäudelänge über 50 m
  4. **Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO**  
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Ausnahmeweise können innerhalb der als Stellplatzflächen festgesetzten Flächen (vgl. Ziffer 5) bauliche Anlagen in Form von Photovoltaikanlagen errichtet werden.
  5. **Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO**  
Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind nicht zulässig.
  6. **Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 14 BauNVO**  
Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach LBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§ 23 Abs. 5 BauNVO), sind in den als SO festgesetzten Flächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
7.1 Außenbeleuchtung  
Die Außenbeleuchtung ist auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und so zu gestalten, dass sie nicht in die Umgebung abstrahlt und ein möglichst geringer Anlockereffekt für Insekten erfolgt. Als Lichtquelle sind ausschließlich nach unten gerichtete Beleuchtungen zulässig.

- 5.4.1 **M 4** Kombinierte Maßnahme - 3-teilig  
- Anlage einer formal geschnittenen Hecke aus Hainbuche  
- Herstellung einer Fassadenbegrünung aus Efeu  
- Abdeckung mit Holzhackschnitzeln, lose Schüttung (s. Ziffer 11.2.1, Pfg 5)
- 5.5 Anlage einer 1-reihigen Feldhecke aus gebietsheimischen Gehölzen an der im Planteil entsprechend gekennzeichneten Stelle (s. Ziffer 11.2.1, Pfg 6)
- 9.3.3 Kompensationsmaßnahmen K für das Schutzgut Boden  
**K 1** Maßnahmen zur Entsiegelung, Tiefenlockerung und zum Bodenauftrag an den im Plan gekennzeichneten Stellen. Bei drei Teilflächen sind die (voll-)versiegelten oder durch Schotter verdichteten (teilversiegelten) Flächen zu entsiegeln und in Vegetationsflächen umzuwandeln.  
  
Abb. 1: Teilfläche 1 (Süd): 134 m² (Flst. 3905, 3906, 3907, 3908)  
Teilfläche 2 (Ost): 164 m² (Flst. 3909) mit nördlich angrenzender Oberbodenversiegelung  
Teilfläche 3 (Nord): 33 m² (Flst. 3905, 3906, 3907, 3908)
- 9.4 Pflanzlisten  
9.4.1 Pflanzliste 1 für Pfg 1  
Pflanzlisten standortgerechter und klimatisch angepasster Gehölzarten und ihre Qualitäten: Kleine bis mittelgroße Laubbäume, Hochstämme, Mindestqualität: 3 x v, STU 16/18, m DB (vgl. UB, Kap. 11)  
Prunus padus „Schloß Tiefurt“ (Traubenkirsche)  
Ulmus x hollandica „Lobel“ (schmalkrönige Stadulme)  
Prunus padus „Colorata“ (Rotblättrige Traubenkirsche)  
Verwendung: Insgesamt 14 Gehölze  
9.4.2 Pflanzliste 2 für Pfg 2  
Schmalwüchsig, säulenförmige Laubbäume, Hochstämme, Mindestqualität: 3 x v, STU 16/18, m DB (vgl. UB Kap. 11, Pflanzplan)  
Crataegus monogyna „Stricta“ (Säulenweißdorn)  
Verwendung: Insgesamt 6 Gehölze  
**Hinweis:**  
Im Westen der Vorhabenfläche im Übergang der Flurstücke 3904 und 3905 verläuft eine Freileitung, daher können an dieser Stelle keine neuen Bäume gepflanzt werden.  
9.4.3 Pflanzliste 3 für Pfg 4 und Pfg 6 (vgl. UB, Kap. 11)  
Gebietsheimische Gehölze, hier Sträucher, Vogelährgehölze, Mindestqualität: Pfg 4: Strauch 2 x v, in Container, Höhe 60 - 100 cm, Pfg 6: Solitär, 3 x v, mB, Höhe 150 - 200 cm  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)  
Rosa canina (Echte Hundrose)  
Rosa rubiginosa (Weinrose)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)  
Verwendung: 8 Stück / Gehölzart; Insgesamt 56 Gehölze. Die einzelnen Heckenelemente sollen gemischte Arten aufweisen.  
9.4.4 Pflanzliste 4: Pfg 5a (vgl. UB, Kap. 11)  
Gebietsheimisches Gehölz, hier Heckenware, für geschnittene, formale Hainbuchenhecke (Heckenzaun), Mindestqualität: Heckenpflanzen, geschnitten, 3 x v, mB, Höhe 225-250 cm, Hainbuche  
Carpinus betulus (Hainbuche, Weißbuche)  
Verwendung: Insgesamt 35 Stück Heckenpflanzen  
9.4.5 Pflanzliste 5: Pfg 5b (vgl. UB, Kap. 11)  
Fassadenbegrünung mit Efeu, Mindestqualität: Solitär, 4 x v, in Container, Höhe 200-250 cm, je nach Fassadenausführung / Materialbeschaffenheit des Lagergebäudes - mit oder ohne Rankhilfe  
Hedera helix (Efeu)

6. **Bodenfunde**  
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmung des Landes-, Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBoSchAG) des Landes Baden-Württemberg (Novellierung vom 17.12.2020) wird hingewiesen.  
Das vom 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“ des Landratsamtes (LRA) Rems-Murr-Kreis sind zu beachten.  
Das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) BW vom 17.12.2020 (insbesondere § 3 Abs. 3 und 4) ist zu beachten. Zur Vermeidung bzw. zur größtmöglichen Vermeidung von Erdaushub sind Bauherren verpflichtet, ein Erdmassenausgleichskonzept zu entwickeln, welches den Genehmigungsberechnungen vorzulegen ist.
7. **Altlasten**  
Auf die Auskünfte des LRA 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 sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen. Vor Eingriffen in den Untergrund sind der Geschäftsbereich Umweltschutz zu beteiligen.  
Es sind keine größeren Schadstoffmengen sowie Auswirkungen nach Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden - Mensch zu befürchten (vgl. geologische Bewertung, Büro BAG vom 21.05.2019). Um festzustellen, ob Schadstoffe in das Grundwasser gelangt sein können, müsste eine oder mehrere Grundwasserstandstellen im Abstrombereich hergestellt werden, um dort durch Wasserprobenentnahmen nach Schadstoffen zu suchen.  
Zur Gewährleistung einer umweltverträglichen Abfallbewirtschaftung ist das KrWG zu beachten.
8. **Kampfmittel**  
Es sind innerhalb des Plangebiets keine Kampfmittel zu erwarten (vgl. Luftbildauswertung, Büros Iglu vom 22.03.2019).
9. **Äußere Gestaltung und Farbgebung**  
Im Zuge der Erarbeitung des Baugesuchs wird eine Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Fellbach empfohlen.
10. **Immissionsschutz**  
Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich Verkehrslärm sowie weiterer Geräuscheinwirkungen sind nicht erforderlich (vgl. schalltechnische Untersuchung, Büro soundplan vom 15.03.2019). 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.
11. **Entwässerung**  
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 Grundstückflächen nicht über öffentliche Flächen der Versickerung zugeführt werden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser von privaten Flächen sind vor Baubeginn die jeweiligen fachgerechten Wasserrechnungen beim Umweltschutzamt als unterer Wasserbehörde einzureichen.
12. **Freiflächengestaltung**  
Mit dem Baugesuch sind qualifizierte Pläne über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen einzureichen. Diese sind vorab mit dem Stadtplanungs- und Bauressortamt der Stadt Fellbach abzustimmen. Die Umsetzung der Grünmaßnahmen hat im zeitlichen Zusammenhang mit den Baumaßnahmen - spätestens 2 Jahre nach Satzungsbeschluss - zu erfolgen.
13. **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 zu beantragen.
14. **Nachbarschaftsrecht**  
Das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg in seiner aktuell gültigen Fassung ist hinsichtlich der Grenzabstände bei den Bepflanzungsmaßnahmen zu beachten.

1. **Dächer § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**  
1.1 Es sind Flachdächer und fach geneigte Dächer bis 10° zulässig.  
1.2 Anlagen zur Solarenergieerzeugung müssen aufgeständert und von den Dachrändern mindestens 1,0 m entfernt sein.
2. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**  
2.1 Zusammenhängende Gebäudeeinheiten sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Bei der Fassadengestaltung sind keine grellen oder spiegelfinden, sondern nur gedeckte Farben zulässig.  
2.2 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer und Fassaden sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um einen Schadstoffeintrag durch das Dachflächenwasser in die Kanalisation auszuschließen.
3. **Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO**  
3.1 Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung an den Wandflächen der Gebäude im Erdgeschoss sowie bei gewerblichen Nutzungen in den Obergeschossen bis zur Brüstungshöhe des gewerblich genutzten Geschosses allgemein zulässig. Die Flächenhöhe der Werbeanlagen darf 7,5 % der zugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten.  
3.2 Werbeanlagen mit wechsellndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.
3. **Freiflächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und das Grün zu erhalten.
5. **Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**  
5.1 Im Plangebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,8 m über Gelände als laufende Hecken zulässig. Metall-/ Holz- oder Stahlblechzäune sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie in lebende Hecken eingezogen sind.  
5.2 Massive Einfriedungen (z. B. Mauern) sind nicht zulässig.  
5.3 Einfriedungen sind sockellos und mit einer Bodenfreiheit von 10 cm auszubilden.
6. **Müllbehälterstellplätze § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**  
Müllbehälterstellplätze sind innerhalb der Baugrenzen zulässig und durch Bepflanzung oder in Material und Farbe auf die Hauptbaukörper abzustimmen.
7. **Stellplätze**  
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



**STADT FELLBACH**

# BEBAUUNGSPLAN MIT SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## 01.01 "AUF DER HÖHE"

**IM PLANBEREICH 01.01 AUF DER HÖHE**

**MABSTAB 1 : 1000**

Stadtplanungsamt: Fellbach,	Ausfertigung: Fellbach,
Christian Pflöhl Amtsleiter	Beatrice Solys, Baubürgermeisterin