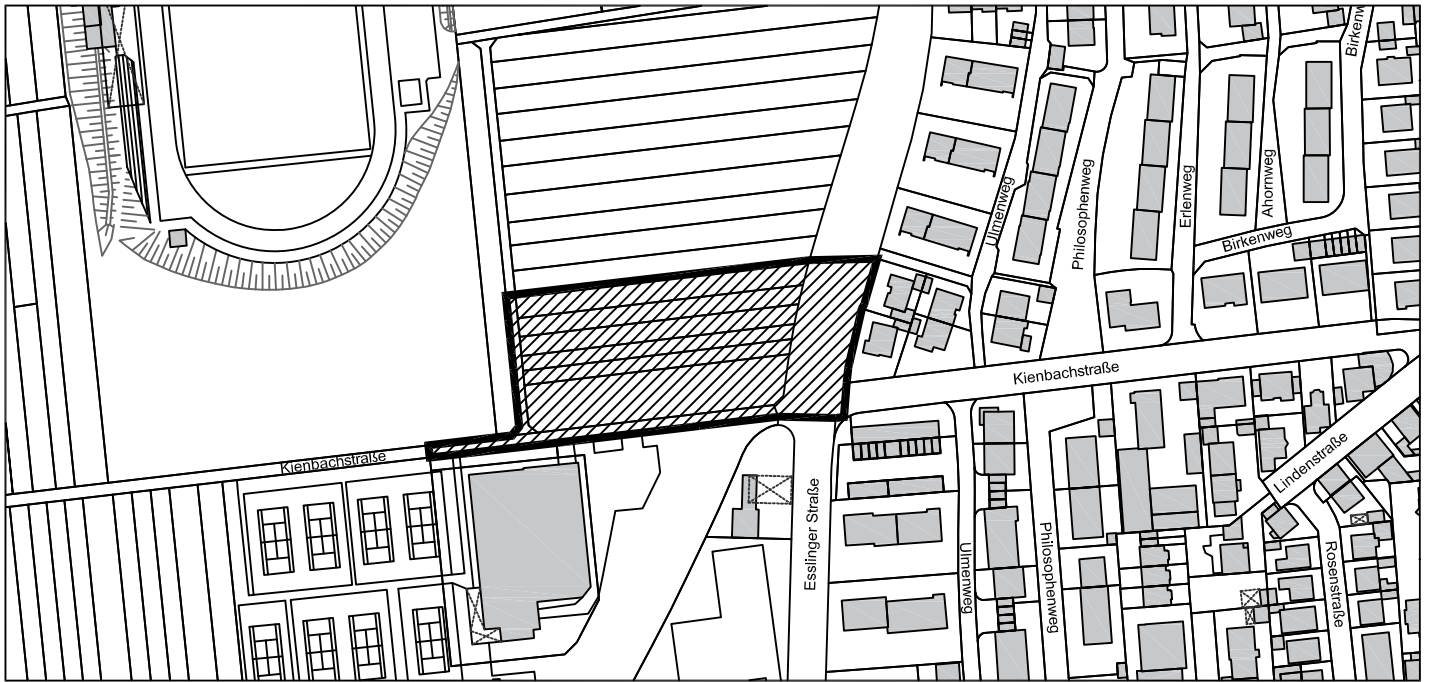




Stadtplanungsamt:
Fellbach,

Ausfertigung:
Fellbach,

Christian Plöhn
Amtsleiter

Beatrice Soltys,
Baubürgermeisterin

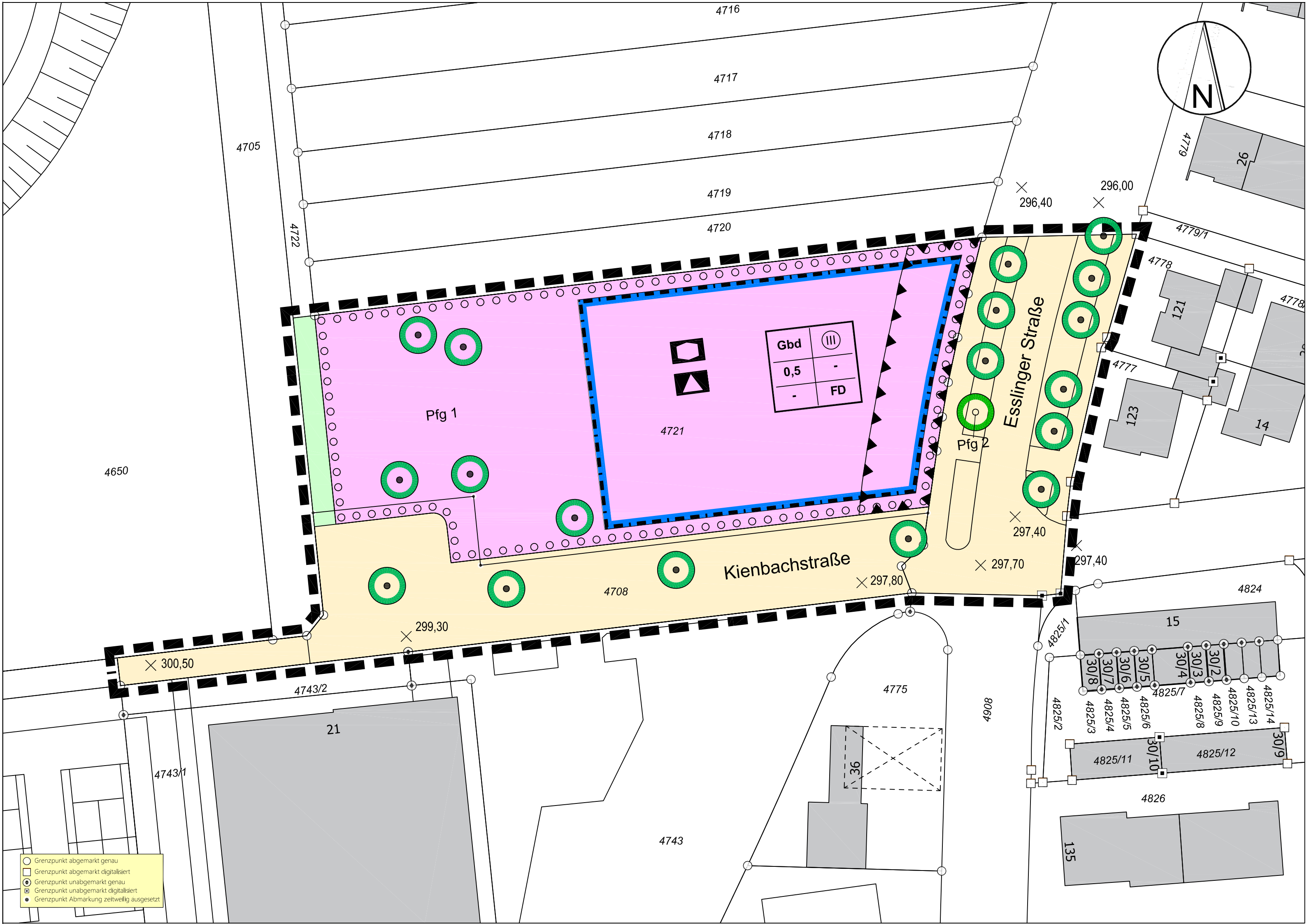
STADT FELLBACH

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

06.04/2 "MITTLERER WEG"

IM PLANBEREICH 06.04 MITTLERER WEG

MAßSTAB 1 : 500

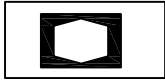


ZEICHENERKLÄRUNG

Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB



Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

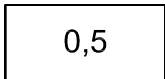


Kindergarten / Tageseinrichtung für Kinder

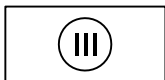


Fachschule für Erziehungsberufe

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



Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16 und 19 BauNVO



Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

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



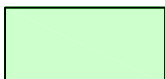
Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



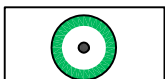
Öffentliche Verkehrsfläche

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

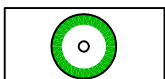


Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Extensivwiese

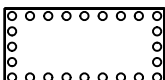
Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Erhaltung von Einzelbäumen



Anpflanzen von Einzelbäumen



Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Schutz vor Lärmimmissionen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



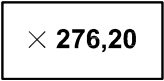
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24

Dachform § 74 LBO



Flachdach

Sonstige Planzeichen



Straßenhöhen ü. NHN. (Bestand Kanaldeckel)



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

Nutzungsschema

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	_____
_____	Dachform

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Siehe Planzeichnung: Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: „Kindergärten / Tageseinrichtungen für Kinder und Fachschule für Erziehende“.

Zulässig sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen sowie Einrichtungen, welche dieser Zweckerfüllung dienen (Zweckbindung).

2. 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 Planeintrag:

- 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.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 23 Abs.1 u. 3 BauNVO

Siehe Planzeichnung: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Bauliche Anlagen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen

§ 23 Abs. 5 BauNVO

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

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

Ausnahmsweise können sonstige bauliche Anlagen auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, soweit sie für die Zweckerfüllung der Gemeinbedarfsfläche erforderlich sind.

5. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Siehe Planzeichnung: Öffentliche Verkehrsfläche

6. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Siehe Planzeichnung: Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Extensivwiese“.

7. Schutz vor Lärmimmissionen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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

Siehe Planzeichnung: Umgrenzungen 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. Unterrichtsräume 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 Gesamtschallleistungspegel dieser Anlagen bis Tag/Nacht-Werte von $L_{WA} = 60/45$ dB(A) zulässig; eine Impulshaltigkeit der Anlagengeräusche ist unzulässig.

8. 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 artengleich 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) der 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 Standorteignung, 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.

9. Anpflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 25 a) BauGB

9.1 Allgemeines zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Kletterpflanzen

Es sind ausschließlich fachgerechte Anpflanzungen von standortgeeigneten Bäumen, Sträuchern und Kletterpflanzen nach den 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. 8*) und zu schützende Bäume nach der jeweils aktuellen Satzung über den Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) der Stadt Fellbach sind hierbei zu berücksichtigen.

Angepflanzte Bäume und Sträucher müssen fachgerecht gepflegt, erhalten und bei Abgang durch erneute Anpflanzung am gleichen Standort artengleich ersetzt werden.

Bei Eintreten einer unzureichenden Standorteignung, welche zum Abgang führt und deren dauerhafte Ursachen naturbedingt sind, können für Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern abweichende Arten aus ihren entsprechenden Pflanzlisten sowie abweichende Standorte auf den Grundstücken ausnahmsweise zugelassen werden, soweit die Artenvielfalt gewahrt bleibt und keine Belange des Artenschutzes oder der Verkehrssicherheit entgegenstehen.

Kletterpflanzen müssen fachgerecht gepflegt, erhalten und bei Abgang durch erneute Anpflanzung gleichwertig ersetzt werden; als Teil der Fassadenbegrünung ist eine alternative Fassadenverkleidung nach den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften über die Fassadengestaltung (*siehe Ziff. B3 „Fassadengestaltung“*) zulässig.

9.2 Anzupflanzende 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 begrünten 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.

9.3 Pflanzliste A „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>	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

Malus tschonoskii	Woll-Apfel und Sorten
Morus alba	Weißer Maulbeere und Sorten
Morus nigra	Schwarze Maulbeere und Sorten
Morus rubra	Roter Maulbeerbaum und Sorten
Nyssa sylvatica	Schwarzer Tupelobaum und Sorten
Ostrya carpinifolia	Hopfen-Buche und Sorten
Parrotia persica	Persischer Eisenholzbaum
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane und Sorten
Platanus orientalis	Morgenländische Platane und Sorten
Prunus avium	Vogel-Kirsche-Sorten
Prunus cerasifera	Wildpflaume und Sorten
Prunus mahaleb	Steinweichsel und Sorten
Prunus sargentii	Bergkirsche und Sorten
Prunus x schmittii	Zierkirsche und Sorten
Pinus nigra ssp. Nigra	Österreichische Schwarzkiefer und Sorten
Pinus sylvestris	Waldkiefer, Gewöhnliche Kiefer und Sorten
Pyrus calleryana	Chinesische Wildbirne und Sorten
Pyrus caucasica	Kaukasische Wildbirne und Sorten
Pyrus communis	Kulturbirne und Sorten
Pyrus regelia	Fiederlaub Birne und Sorten
Quercus bicolor	Zweifarbige Eiche und Sorten
Quercus cerris	Zerr-Eiche und Sorten
Quercus coccinea	Scharlach Eiche und Sorten
Quercus macranthera	Persische Eiche und Sorten
Quercus macrocarpa	Bur-Eiche und Sorten
Quercus petraea	Trauben-Eiche und Sorten
Quercus robur	Stiel-Eiche und Sorten
Sophora japonica	Jap. Schnurbaum und Sorten
Sorbus aria	Echte Mehlbeere und Sorten
Sorbus alnifolia	Erlenblättrige Eberesche und Sorten
Sorbus aucuparia	Eberesche und Sorten
Sorbus badensis	Badische Mehlbeere und Sorten
Sorbus commixta	Jap. Eberesche und Sorten
Sorbus domestica	Speierling und Sorten
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere und Sorten
Sorbus latifolia	Breitblättrige Mehlbeere und Sorten
Sorbus thuringiaca	Thüringer Mehlbeere und Sorten
Sorbus torminalis	Elsbeere und Sorten
Tilia americana	Amerikanische Linde und Sorten
Tilia cordata	Winter-Linde und Sorten
Tilia mandshurica	Mandschurische Linde und Sorten
Tilia mongolica	Mongolische Linde und Sorten
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde und Sorten
Ulmus pumila	Sibirische Ulme und Sorten
Zelkova serrata	Japanische Zelkove und Sorten

Mindestqualität für die Anpflanzung von Bäumen:

- Hochstamm;
- 20 Zentimeter Stammumfang (Obstbäume 10 Zentimeter Stammumfang);
- 3-mal verpflanzt.

9.4 Pflanzliste B „Sträucher“

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Echte Hundsrose
Rosa rubiginosa	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

Mindestqualität für die Anpflanzung von Sträuchern:

- 100 Zentimeter Höhe.
- 1-mal verpflanzt;

9.5 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 Geißschlinge
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata `Veitchii`	Dreispitz-Jungfernrebe
Rosa (in Sorten)	Kletter-Rose
Vitis vinifera (in Sorten)	Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

Mindestqualität für die Anpflanzung von Kletterpflanzen:

- Solitär;
- Container mit 7,5 Liter Fassungsvermögen (C 7,5);
- gestäbt;
- 150 Zentimeter Höhe.

9.6 Einfriedungen

Begrünte Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen müssen mindestens 0,50 Meter von der Hinterkante des Bordsteins zurückgesetzt werden.

9.7 Anlage von Wiesen und Gärten

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

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

Von der Pflicht zur Anlage als Extensivwiese 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-Kräutermischung eingesät und dauerhaft gepflegt werden mit maximal 1-2 jährlicher Mahd und unter Verzicht auf den Einsatz von Düngemittel und Pestizide.

9.8 Begrünung über Tiefgaragen

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

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

Dachflächen von Gebäuden, Garagen, 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 begrünenden Dachflächen von Gebäuden und Garagen müssen mit einer Substratschicht mit einer Mindeststärke von 12 Zentimetern intensiv ausgeführt werden; eine ausreichende Bewässerung muss durch geeignete bauliche oder sonstige technische Maßnahmen dauerhaft gesichert sein.

Die zu begrünenden Dachflächen von Geräteschuppen, Tiergehegen, überdachten Stellplätze für Fahrzeuge einschließlich Fahrrädern und überdachten Plätzen für Abfallbehälter müssen mit einer Substratschicht mit einer Mindeststärke von 8 Zentimetern extensiv ausgeführt werden; es sind ausschließlich Anpflanzungen von niederwüchsigen trockenheitsresistenten Stauden- und Grasarten zulässig.

Die Anpflanzungen auf den Dachflächen müssen fachgerecht ausgeführt, dauerhaft unterhalten und bei Abgang gleichwertig 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*).

10. 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.

11. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung und Anlagen der Außenwerbung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Es sind ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtung und Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) nach § 74 Abs. 1 Nr. 2 der örtlichen Bauvorschriften (*siehe Ziff. B4*) zulässig, soweit keine Gründe der Verkehrssicherheit entgegenstehen.

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

- Staubdicht konstruierte Leuchtengehäuse und Leuchtmittel;
- Maximal 40° Celsius Oberflächentemperatur der Leuchtmittel;
- UV-absorbierend konstruierte Leuchtenabdeckungen;
- Maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur der Lichtabstrahlung von Leuchtmitteln zusammen mit Leuchtengehäusen.

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

12. 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 Belange der Barrierefreiheit nicht entgegenstehen.

Folgende Beläge stehen zur Auswahl:

- Schotterrasen;
- Rasenfugenpflaster mit breiten Fugen (mind. 3 cm);
- Rasengitterplatten (Fugenanteil > 25%);
- Sickerfugenpflaster mit breiten Fugen (mind. 3 cm);
- Pflasterbelag aus haufwerksporigen Betonsteinen;
- Kiesbelag.

13. 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 dezentral auf den Grundstücken über geeignete

- Grünflächen,
- Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung mit einer mindestens 30 Zentimeter starken belebten 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 (k_f -Wert) im Versickerungsbereich zwischen 1×10^{-3} m/s bis 1×10^{-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.

14. 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 Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

15. Erdmassenausgleich

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 u. Nr. 20 BauGB

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf müssen bei der Bebauung anfallende Erdaushubmassen im Plangebiet verwertet 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*)

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dachform und Dachneigung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 Nr. 2 LBO

Siehe Planeintrag: 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).

2. Dachgestaltung
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

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

Die zulässige Anlagenhöhe von aufgeständerten Photovoltaik- und Solarthermieranlagen 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.

3. Fassadengestaltung
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Fassaden von Gebäuden und Garagen 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 Solarthermieranlagen, 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 Fassadenverkleidung, bzw. Fassadenbegrünung sind fassadenseitige Flächen von Türen und Fenstern sowie fassadenseitig durch Photovoltaik- und Solarthermieranlagen überdeckte Flächen abzuziehen.

4. 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).

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

- Staubdicht konstruierte Leuchtengehäuse und Leuchtmittel;
- Maximal 40° Celsius Oberflächentemperatur der Leuchtmittel;
- UV-absorbierend konstruierte Leuchtenabdeckungen;
- Maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur der Lichtabstrahlung von Leuchtmitteln zusammen mit Leuchtengehäusen.

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

12. 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 Belange der Barrierefreiheit nicht entgegenstehen.

Folgende Beläge stehen zur Auswahl:

- Schotterrasen;
- Rasenfugenpflaster mit breiten Fugen (mind. 3 cm);
- Rasengitterplatten (Fugenanteil > 25%);
- Sickerfugenpflaster mit breiten Fugen (mind. 3 cm);
- Pflasterbelag aus haufwerksporigen Betonsteinen;
- Kiesbelag.

13. 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 dezentral auf den Grundstücken über geeignete

- Grünflächen,
- Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung mit einer mindestens 30 Zentimeter starken belebten 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 (k_f -Wert) im Versickerungsbereich zwischen 1×10^{-3} m/s bis 1×10^{-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.

14. 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 Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

15. Erdmassenausgleich

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 u. Nr. 20 BauGB

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf müssen bei der Bebauung anfallende Erdaushubmassen im Plangebiet verwertet 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*)

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dachform und Dachneigung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 Nr. 2 LBO

Siehe Planeintrag: 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).

2. Dachgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

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

Die zulässige Anlagenhöhe von aufgeständerten Photovoltaik- und Solarthermieranlagen 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.

3. Fassadengestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Fassaden von Gebäuden und Garagen 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 Solarthermieranlagen, 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 Fassadenverkleidung, bzw. Fassadenbegrünung sind fassadenseitige Flächen von Türen und Fenstern sowie fassadenseitig durch Photovoltaik- und Solarthermieranlagen überdeckte Flächen abzuziehen.

4. 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).

5. Plätze für bewegliche Abfallbehälter

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 u. Nr. 3 LBO

Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind allseitig und dauerhaft gegen Blicke abzuschirmen.

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 Abschirmung durch Holzwerkstoffe erfolgen, welche vollständig aus nachwachsenden Rohstoffen bestehen; unberücksichtigt bleiben erforderliche Befestigungselemente.

6. Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Im Geltungsbereich sind je Gebäude nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

C. HINWEISE

1. 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.

2. Artenschutz

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

3. 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 LKreiWiG hinsichtlich der Entsorgung von Abbruchmaterial und Bodenaushub wird hingewiesen.

4. 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 ortsnahe 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.

5. Klimaschutz und Klimawandelanpassung

Auf die allgemeine Verpflichtung zum Klimaschutz und zur Klimawandelanpassung gemäß § 6 KlimaG BW wird hingewiesen.

6. 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.

7. Photovoltaikanlagen auf begrünten 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 Aufständerrung oberhalb der Dachbegrünung mittels eines geeigneten Systemaufbaus mit Solarbasis und Solargrundrahmen, welcher höhenverstellbar ist, empfohlen: Anordnung in Schmetterlingsform [v] oder Sattelform [^].

Eine gegenseitige Verschattung zwischen der Bepflanzung und der Photovoltaikanlage sowie zwischen verschiedenen Photovoltaikanlagen sollte vermieden werden, um positive Synergieeffekte zu erzielen.

8. Denkmalschutz / Denkmalpflege

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 (Prüffall Nr. 9). Vorgesehene Erdeingriffe sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Stuttgart eingereicht werden.