



A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
Die Art der baulichen Nutzung wird durch den Planeinschreib festgesetzt.
 - 1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) (§11 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO) „Landwirtschaftliche Maschinenhallen“
Das Sondergebiet landwirtschaftliche Maschinenhallen dient der Unterbringung von Maschinenhallen landwirtschaftlicher Weinbaubetriebe.
 - 1.1.1 Zulässig sind landwirtschaftliche Maschinenhallen, mit folgender Nutzung:
 - Unterstellen von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten
 - Pflege und Reparatur von Maschinen und Geräten
 - Lagerung von zum landwirtschaftlichen Betrieb oder dem Weinbaubetrieb zugeordneten Geräten, Maschinen oder landwirtschaftlichen Gütern des Betriebes
 - Die Sammlung und Lagerung von Feldfrucht-, Obst- und Weinbauerzeugnissen
 - Die Kühlung von Gütern
 - dem Betrieb dienliche, sanitäre Anlagen
 - 1.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz (GB) (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz (GB) dient der Ansiedlung eines öffentlich zugänglichen Bolzplatzes.
 - 1.2.1 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ sind zulässig
 - ein Bolzplatz,
 - bauliche Anlagen die erforderlich sind, um die Hauptnutzung (Bolzplatz) zu ermöglichen (z.B. Ballfangzäune und Tore),
 - Fußwege
 - Fahrradstellplätze
 - Tischtennisplatte
 - 1.3 Verkehrsflächen §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Siehe Planzeichnung.
 - 1.4 Versorgungsflächen §9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Die Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Strom dienen der Unterbringung einer Trafostation der Stadtwerke Fellbach zur Versorgungdes Plangebietes.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundfläche und die Höhe der baulichen Anlagen. Die angegebenen Werte sind Höchstwerte.
 - 2.1 Grundfläche §§ 16 und 19 BauNVO
Die Grundfläche der geplanten Halle beträgt jeweils maximal 400 m². Die Grundfläche für die Zuwegung und sonstige befestigte Flächen im Sinne von Vorplätzen beträgt 930 m².
 - 2.2 Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 18 Abs.1 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet (SO)
Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist: FH = 8,5 m, TH= 4,5 m, SD 15 - 30°. Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt: 293,20 m ü.NHN

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz (GB)
Baulichen Anlagen sind entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil auszuführen.

- 2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Eine Bebauung unterhalb der Geländeoberfläche ist nicht zulässig.

3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB und § 22 BauNVO)**
Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.
Sonstiges Sondergebiet (SO)
a = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 25 m.

4. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 3, 5 BauNVO)**
Sonstiges Sondergebiet (SO)
Tiefgaragen, Carports oder oberirdische Garagen sind ausgeschlossen.
Nebenanlagen i.S.d. §14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

5. **Höhenangaben**
In Bearbeitung - wird zum Entwurf ergänzt
6. **Baugrund**
In Bearbeitung - wird zum Entwurf ergänzt
7. **Unterirdische Leitungen**
In Bearbeitung - wird zum Entwurf ergänzt
8. **Aufteilung der Verkehrsflächen**
In Bearbeitung - wird zum Entwurf ergänzt
9. **Denkmalschutz**
In Bearbeitung - wird zum Entwurf ergänzt
10. **Schutz des Grundwassers**
In Bearbeitung - wird zum Entwurf ergänzt
11. **Regenwassermanagement**
In Bearbeitung - wird zum Entwurf ergänzt
12. **Artenschutz**
In Bearbeitung - wird zum Entwurf ergänzt
13. **Bodenfunde**
Auf die Meldepflicht von Bodenfinden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen. Bei Bodeneingriffen (Keller, Tiefgarage) ist das Referat Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Stuttgart zu beteiligen.
14. **Feuerwehrezufahrt**
Die Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen sind entsprechend der VwV-Feuerwehrlflächen nachzuweisen.
15. **Bodenschutz**
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmung des Landes-, Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBoSchAG) des Landes wird hingewiesen. Ebenso ist das zum 01.03.1999 in Kraft getretene Bundesbodenschutzgesetz sowie die Hinweise des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ zu beachten.
16. **Freiflächen- und Bepflanzungsplan**
In Bearbeitung - wird zum Entwurf ergänzt

5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
In Bearbeitung - wird zum Entwurf ergänzt

6. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
In Bearbeitung - wird zum Entwurf ergänzt

7. **Festsetzungen zur Lärminderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
In Bearbeitung - wird zum Entwurf ergänzt

8. **Pflanzverpflichtung und -bindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
Bepflanzung von Grundstücken
Baumpflanzungen
Dachbegrünung
In Bearbeitung - wird zum Entwurf ergänzt

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. **Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**
Befestigte Grundstücksflächen wie Zugänge, Wege und sonstige Funktionsflächen sind aus wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Nicht bebaute bzw. nicht befestigte Freiflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei einer Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden sind einheimische, standortgerechte Bäume und Gehölze zu verwenden.
2. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
2.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
2.1.1 Dachbegrünung
2.2 Materialien und Farbgebung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
3. **Photovoltaik**
In Bearbeitung - wird zum Entwurf ergänzt
4. **Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**
Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
5. **Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
In Bearbeitung - wird zum Entwurf ergänzt
6. **Abstellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
Das Aufstellen von Müllbehältern ist nur innerhalb der Bauflächen zulässig.
7. **Antennenanlagen und Mobilfunkanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**
Antennenanlagen und Mobilfunkantennen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

C. HINWEISE

1. **Außenbeleuchtung**
In Bearbeitung - wird zum Entwurf ergänzt
2. **Altlasten**
Bekanntes, 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 Landratsamt Rems-Murr-Kreis sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen. Vor Eingriffen in den Untergrund ist der Geschäftsbereich des Landratsamtes zu beteiligen.
3. **Kampfmittelbelastung**
Die durchgeführten multitemporalen Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern ergaben Anhaltspunkte, dass sich im untersuchten Bereich Blindgängerverdachtspunkte befinden. Darüber hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen. Diese sind durch die Bauherren auszuführen.
4. **Immissionsschutz**
In Bearbeitung - wird zum Entwurf ergänzt

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	18.07.2023
Öffentliche Bekanntmachung § 2 Abs. 1 BauGB		am	13.09.2023
Frühzeitige Beteiligung § 3 Abs. 1 BauGB	vom	bis	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	vom	bis	
Entwurfsbeschluss		vom	
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB	vom	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 § 10 BauGB		am	
Rechtskraft § 10 BauGB		am	
Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB erlöschen		am	

Fläche: 1 ha
Anlagen:
• Begründung vom 15.03.2024



Stadtplanungsamt: Fellbach, 15.03.2024	Ausfertigung: Fellbach,
Christian Plöhn Amtsleiter	Beatrice Soltsy, Baubürgermeisterin

STADT FELLBACH

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

09.03/5 "VORDERER BÜHL - Maschinenhallen und Bolzplatz"

IM PLANBEREICH 09.03 VORDERER BÜHL

MAßSTAB 1 : 500