

**Bebauungsplan Azenberg-/Relenberg-/Seestraße  
im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 261)**

**Textteil**

**A Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**

**Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO**

WA Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**Grundflächenzahl - § 19 Abs. 4 BauNVO**

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 ist zulässig.

**Höhe baulicher Anlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 BauNVO und § 18 BauNVO**

HbA Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (HbA) wird als Höchstmaß in m über NN im neuen Höhensystem festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt ist bei Flachdach (D1) die Oberkante der Attika und bei geneigtem Dach (D2) die Oberkante des Firstes.

Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Höhenbegrenzungen in den Bereichen D1 bis 0,5 m und unter Einhaltung eines Abstandes von mindestens 2,0 m zur Außenkante der Attika durch Lüftungsrohre, Kamine, sowie Aufzugsüberfahrten zulässig.

Hinweis: Die in Klammer hinter den Höhen über NN (HbA) eingefügten Höhen sind über den angrenzenden Erschließungsflächen in Gebäudemitte gemessen und dienen lediglich als Hinweis.

## Bauweise - § 22 Abs. 1 BauNVO

o offene Bauweise

## Flächen für Stellplätze und Garagen - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 Abs. 6 BauNVO, 23 Abs. 5 BauNVO

Im Plangebiet sind Kfz-Stellplätze nur in mit Erde überdeckten Sammelgaragen zulässig.

Ga Mit Erde überdeckte Sammelgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in der mit Ga gekennzeichneten Fläche zulässig. Auf die Pflanzverpflichtung (siehe pv) wird verwiesen.

Ef, Af  
←→ Ein- und Ausfahrten zu Sammelgaragen (Ga) sind nur an dieser Stelle zulässig.

## Mit Rechten zu belastende Flächen - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

fr Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger.

gr Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsträger.

lr Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger.

## Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

| Lärmenschutz |  
----- Fassaden, die zu der im Lageplan mit L gekennzeichneten Baugrenze orientiert sind, dürfen bei Wohn- und Schlafräumen öffentbare Fenster nur an Fassadenbereichen mit Beurteilungspegeln an der Fassade von maximal 40 dB(A) (im Nachtzeitraum) aufweisen. Wohn- und Schlafräume von Einzimmerwohnungen und Kinderzimmern sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Hinweis: Auf das Verkehrs- und Lärmgutachten des Büros BrennerPlan GmbH, Stuttgart vom 20. Dezember 2013 wird verwiesen. Der Vorhabenträger hat im bauordnungsrechtlichen Verfahren entsprechende Nachweise (Sachverständigengutachten) zu erbringen.

Als Maßnahmen zur Minimierung der Lärmemissionen durch den Betrieb der geplanten Sammelgarage wird festgesetzt:

### Rampen von Sammelgaragen außerhalb von Gebäuden

Rampen im Bereich der gemeinsamen Zu-/Abfahrt zur bestehenden Sammelgarage des Gebäudes Relenbergstraße 57 und zu ei-

ner geplanten Sammelgarage im Plangebiet dürfen eine Rampen-  
neigung von 8 % nicht überschreiten.

Hinweis:

In einem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Azenberg-  
/Relenberg-/Seestraße (Stgt 261) zwischen dem Vorhabenträger  
und der Stadt Stuttgart ~~werden~~ *wurden* ergänzende Maßnahmen  
zum Lärmschutz gesichert:

#### Tore von Sammelgaragen, Entwässerungsrinnen

Für die Konstruktion der Tore der geplanten Sammelgaragen und  
für Entwässerungsrinnen im Bereich der Zu-/Abfahrt ist eine lärm-  
arme Ausführung gemäß dem Stand der Technik zu wählen. Für  
geplante Garagentore ist eine geschlossene Ausführung erforder-  
lich.

Nachts (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) ist durch eine entsprechende Steue-  
rung zu gewährleisten, dass zwischen den einzelnen Fahrbewe-  
gungen die Tore der geplanten Sammelgaragen geschlossen blei-  
ben.

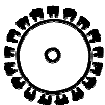
#### Begrenzung der Kfz-Stellplätze in der geplanten Sammelgarage

Um die Auswirkungen des durch das Plangebiet verursachten Ver-  
kehrs gering zu halten ~~wird~~ *wurde* die Anzahl der Kfz-Stellplätze in  
der geplanten Sammelgarage im Rahmen eines städtebaulichen  
Vertrags zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt  
Stuttgart auf 150 Stellplätze begrenzt und in geeigneter Form für  
Rechtsnachfolger sichergestellt.

### **Pflanzverpflichtung, Pflanzbindung - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**



An der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stelle ist der fest-  
gesetzte Bestandsbaum zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu  
unterhalten.



An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen sind hei-  
mische standortgerechte hochstämmige Laubbäume aus dem  
Raum 7/Süddeutsches Hügel- und Bergland zu pflanzen, dauerhaft  
zu pflegen und zu unterhalten. Abgehende Bäume sind durch  
Neupflanzungen zu ersetzen. Abweichungen der Lage von den  
eingetragenen Baumstandorten sind unter Beibehaltung der Ge-  
samtanzahl zulässig. Bei einer Unterbauung dieser Baumstandorte  
ist eine Erdüberdeckung von mindestens 100 cm erforderlich.

pv

Sämtliche unüberbaubaren Flächen auf den Baugrundstücken sind  
mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen, Freisitzen und Terrassen zu  
begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

Es sind standortgerechte heimische Laubsträucher sowie heimi-  
sche Sträucher und Gräser sowie standort- und nutzungsange-  
passte Saatgutmischungen aus dem Raum 7/Süddeutsches Hü-  
gel- und Bergland zu verwenden.

Wege, Freisitze und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, sofern Altlasten nicht entgegenstehen.

Die Oberflächen von Sammelgaragen (Ga) sind, soweit sie nicht überbaut oder als Wegefläche, Spielfläche, Ein- und Ausfahrt, Freisitze und Terrasse genutzt werden, mit Erde zu überdecken und zu begrünen (siehe Hinweise Ziffer 15).

Flachdächer über den obersten Geschossen sind mit Ausnahme der Flächen für zulässige Lüftungsrohre und Kamine vollflächig extensiv zu begrünen. Hierzu sind die Dachflächen mit einer geeigneten, mindestens 12 cm mächtigen Substratschicht zu überdecken und mit einer standortgerechten Begrünung (gebietsheimische Kräuter aus dem Raum 7/Süddeutsches Hügel- und Bergland) so zu versehen, dass eine geschlossene Vegetationsdecke dauerhaft gewährleistet ist.

Aufzugsüberfahrten sowie Solaranlagen sind nur in Verbindung mit Dachbegrünung zulässig. Solaranlagen sind aufgeständert mindestens 30 cm über der Dachbegrünung in Schrägstellung anzubringen.

## **Kennzeichnung**

### **Verkehrsimmissionen - § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB**

Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

## **Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO**

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

- |    |   |
|----|---|
| D1 | Zulässig sind nur Flachdächer. Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung (siehe pv) wird verwiesen. |
| D2 | Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 40° bis 50°.                            |

### **Werbeanlagen - § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO**

Werbung mit wechselndem und/oder bewegtem Licht ist ausgeschlossen. Werbeanlagen sind nur an Gebäudefassaden bis zur Brüstungsgrenze der 1.OG in Form von Einzelbuchstaben zulässig. Fensterbeklebungen jeglicher Art sind ausgeschlossen.

## **Mülltonnenstandplätze - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

Die Mülltonnenstandplätze sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden usw.) allseitig und dauerhaft gegen Einblicke abzuschirmen und dauerhaft zu begrünen. Die Müllbehälterstandplätze sind gegen direkte Sonnenbestrahlung zu schützen. Im Übrigen gilt die Satzung über die Abfallvermeidung und Abfallentsorgung.

## **Einfriedungen - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Mauern oder Hecken bis 1,0 m Höhe zulässig. Ebenso sind Einfriedungen als Zäune bis 1,0 m Höhe zulässig, wenn sie innerhalb einer Pflanzung geführt sind.

## **Antennen - § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO**

Je Gebäude ist höchstens eine Außenantennenanlage oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Anlagen vom öffentlichen Verkehrsraum nicht wahrnehmbar sind.

## **Hinweise**

1. Höhenangaben:  
Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m über NN) im neuen System. Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System erteilt das Stadtmessungsamt.
2. Bauordnungsrechtliche Verfahren:  
In den Bauzeichnungen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren ist zu den Außenanlagen bei Neubauten ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
3. Bäume:  
Die §§ 178, 213 Abs.1 3. BauGB, DIN 18920 und das Merkblatt „Bäume in der Stadt“ sind zu berücksichtigen.  
Auf die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart vom 20. Dezember 2013 wird verwiesen. Ordnungswidrigkeiten in Zusammenhang mit geschützten Bäumen können gemäß Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

4. Bodendenkmalpflege:  
Nach § 20 DSchG sind „zufällige Funde“ bei Ausgrabungen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde (Polizeidienststelle) zu melden.
5. Kulturdenkmal:  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das Gebäude Wiederholdstraße Nr. 15, das als Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG geschützt ist (siehe Planeinschrieb).  
Für Um- und Anbauten bedarf es einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.
6. Haltevorrichtungen:  
Der Eigentümer hat das Anbringen von
  1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und
  2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. (§ 126 Abs.1 BauGB)
7. Außenbeleuchtung:  
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszuwählen dass die für Insekten attraktiven Emissionen im Blau- und UV-Bereich (< 450 nm) weitgehend ausgeschaltet werden. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur nach unten auf die zu beleuchtende Verkehrsfläche erfolgt. Die Betriebszeit der Beleuchtung ist durch Zeitschaltungen, Bewegungsmelder etc. soweit wie möglich zu verkürzen. Standard ist der Stand der Technik.
8. Geotechnik:  
Im Plangebiet stehen unter Auffüllungen und Hanglehm größerer Mächtigkeit überwiegend tonig-mergelige Schichten des Gipskeupers an. Die Schichten können setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit und/oder Tragfähigkeit sein. Örtlich können Verkarstungserscheinungen (z. B. Spalten, Dolinen) angetroffen werden. Am Südostrand des Plangebiets verläuft eine tektonische Störungszone, an der das Festgestein unregelmäßig zerlegt sein kann. Ausgehend von der geologischen Situation wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
9. Altlasten und Altablagerungen  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Altablagerungsfläche "Auffüllung Seestraße" (ISAS Nr. 373).  
Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist das Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.

10. Bodenschutz:

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Darüber hinaus gelten die zum Schutz des Bodens getroffenen Regelungen (s. allgemein ausliegendes Merkblatt).

11. Artenschutz:

Bei Abbruch und Umbau bestehender Gebäude sowie beim Fällen von Gehölzen ist zu prüfen, ob Gebäude bzw. Gehölze bewohnende Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Fällungen sollen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

12. Flächige Verglasung, Vermeidung von Vogelschlag:

Bei den Neubauten ist sicherzustellen, dass Glas- und Fensterfronten so konstruiert werden, dass Vogelschlag vermieden wird.

Die Empfehlungen der Schrift: Schmidt, H. et al. (2012), Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2. überarbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte, sind zu berücksichtigen. Bei der Planung von Glas- und Fensterfronten soll der Vorhabenträger die Beratung durch ein Fachbüro für Ökologie zuziehen.

13. Grundwasserschutz:

Der Geltungsbereich liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002).

Im Planbereich wird das Grundwasser zwischen 271,03 m ü. NN und 275,29 m ü. NN angetroffen. Das Grundwasser ist leicht gespannt. Der eingespiegelte Grundwasserstand schwankt zwischen 273,73 m ü. NN und 276,29 m ü. NN.

Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 und Abs. 2 WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, insbes.

Grundwasserableitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 43 Abs. 1 und Abs. 2 WG (Erdaufschlüsse, Geothermie) sind zu beachten. Erdarbeiten und Bohrungen i. S. d. § 43 WG bedürfen einer Anzeige nach § 92 Abs. 1 WG bzw. einer wasserrechtlichen Erlaubnis (z. B. Bohrungen in den Grundwasserleiter). Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser ist der unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz nach § 43 Abs. 6 WG unverzüglich mitzuteilen.

#### 14. Lufthygiene:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Zielwerte für die Luftqualität in Stuttgart, wie vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart beschlossen (GRDRs 1421/2003), überschritten.

15. Allgemeiner Hinweis auf den städtebaulichen Vertrag und dessen Inhalt: Die nachfolgenden Regelungen *erfolgen sind* im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Azenberg-/Relenberg-/Seestraße (Stgt 261) zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Stuttgart *erfolgt*.

#### Erdüberdeckung von Sammelgaragen

Oberflächen von Sammelgaragen (Ga) sind, soweit sie nicht überbaut oder als Wegefläche, Spielfläche, Ein- und Ausfahrt, Freisitze und Terrasse genutzt werden, mit durchschnittlich 60 cm Erde zu überdecken und zu begrünen.

#### Fahrradabstellplätze

Fahrradabstellplätze sind in ausreichender Anzahl, leicht erreichbar, gut zugänglich und von geeigneter Beschaffenheit (z. B. mit der Möglichkeit, Rahmen und Laufräder anzuschließen) nachzuweisen.

#### Maßnahmen zum Lärmschutz

##### Tore von Sammelgaragen, Entwässerungsrinnen

Für die Konstruktion der Tore der geplanten Sammelgaragen und für Entwässerungsrinnen im Bereich der Zu-/Abfahrt ist eine lärmarme Ausführung gemäß dem Stand der Technik zu wählen. Für geplante Garagentore ist eine geschlossene Ausführung erforderlich.

Nachts (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) ist durch eine entsprechende Steuerung zu gewährleisten, dass zwischen den einzelnen Fahrbewegungen die Tore der geplanten Sammelgaragen geschlossen bleiben.

##### Begrenzung der Kfz-Stellplätze in der geplanten Sammelgarage:

Um die Auswirkungen des durch das Plangebiet verursachten Verkehrs gering zu halten ~~wird~~ wurde die Anzahl der Kfz-Stellplätze in der geplanten Sammelgarage *im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Stuttgart* auf 150 Stellplätze begrenzt und in geeigneter Form für Rechtsnachfolger sichergestellt.