

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)**

### **Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)**

Mischgebiet (§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- MI<sub>1,1</sub> Zulässig sind
1. Wohngebäude,
  2. Geschäfts- und Bürogebäude,
  3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  4. sonstige Gewerbebetriebe,
  5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nicht zulässig sind
- Vergnügungsstätten,
  - Wettbüros,
  - Tankstellen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Anlagen für Fremdwerbung.
- MI<sub>1,2</sub> Zulässig sind
1. Wohngebäude,
  2. Geschäfts- und Bürogebäude,
  3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
  4. sonstige Gewerbebetriebe,
  5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nicht zulässig sind
- Vergnügungsstätten,
  - Wettbüros,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Tankstellen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Anlagen für Fremdwerbung.
- MI<sub>2,1</sub> Zulässig sind
1. Wohngebäude,
  2. Geschäfts- und Bürogebäude,
  3. Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (s. Anlage E: Sortimentsliste „Stuttgarter Liste“) sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Bei den Einzelhandelsbetrieben ist die Ergänzung des Hauptsortiments mit zentrenrelevanten Sortimenten (s. Anlage E: Sortimentsliste „Stuttgarter Liste“) als Rand- bzw. Nebensortiment ausnahmsweise zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind auch Läden mit Sortimenten jeglicher Art, die der Versorgung des Gebiets dienen im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Vergnügungsstätten,
- Wettbüros,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Anlagen für Fremdwerbung.

MI<sub>2,2</sub>

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (s. Anlage E: Sortimentsliste „Stuttgarter Liste“.)

Bei den Einzelhandelsbetrieben ist die Ergänzung des Hauptsortiments mit zentrenrelevanten Sortimenten (s. Anlage E: Sortimentsliste „Stuttgarter Liste“) als Rand- bzw. Nebensortiment ausnahmsweise zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind auch Läden mit Sortimenten jeglicher Art, die der Versorgung des Gebiets dienen im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Vergnügungsstätten,
- Wettbüros,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Tankstellen,
- Anlagen für Fremdwerbung.

### **Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**

GRZ                      Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,6 im gesamten Geltungsbereich.

Die zulässige Grundfläche darf für die nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO mitzurechnenden Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

E Bei den im zeichnerischen Teil mit **E** gekennzeichneten Eckgrundstücken im MI<sub>2,2</sub> gilt für maximal 200 m<sup>2</sup> der jeweiligen maßgeblichen Grundstücksfläche eine GRZ von 0,8. Für die darüber hinausgehende Grundstücksfläche gilt die allgemein festgesetzte GRZ von 0,6.

HbA Höhen baulicher Anlagen als Höchstwerte (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe ist die Oberkante Straßenmitte der angrenzenden Straße, gemessen in der Gebäudemitte.

Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt des Gebäudes.

Traufhöhe (TH) ist der Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut, bei zurückgesetzten Dachgeschossen der obere Abschluss der Gebäudewand (Brüstung oder Attika).

HbA <sub>1</sub>	TH	9,50 m
	FH	15,50 m

HbA <sub>2</sub>	TH	4,50 m
------------------	----	--------

HbA <sub>3</sub>	TH	12,00 m
	FH	18,00 m

### **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

g Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO).

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) als halboffene Bauweise.  
Ausnahme: Das Zurückweichen von beiden seitlichen Grundstücksgrenzen kann zugelassen werden.

### **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Im MI<sub>2,1</sub> und im MI<sub>2,2</sub> sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oberirdische Stellplätze nicht und Garagen nur unterirdisch zulässig.

Allgemein:

Tiefgaragen sind mit wenigstens 60 cm Erdüberdeckung herzustellen und zu begrünen.

### **Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

L<sub>1</sub> und L<sub>2</sub> Der Lärmschutzbereich gilt für das gesamte MI<sub>1,1</sub> und MI<sub>1,2</sub> sowie im MI<sub>2,1</sub> und MI<sub>2,2</sub> für die Bebauung entlang der Salacher Straße. An den Außenbauteilen der baulichen Anlagen sind Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen.

#### **Hinweise:**

L<sub>1</sub>: Im Bereich der Ulmer Straße ist von Lärmpegeln aus Straßenverkehr von bis zu 70 dB(A) für den 24-Stunden-Mittelwert und bis zu 60 dB(A) für den Nachtwert auszugehen.

L<sub>2</sub>: Im Bereich der Salacher Straße ist von Lärmpegeln aus Straßenverkehr von bis zu 64 dB(A) für den 24-Stunden-Mittelwert und bis zu 54 dB(A) für den Nachtwert auszugehen.

Für Schlafräume, die zur Straße orientiert sind, werden schalldämmte Lüftungseinrichtungen empfohlen.

Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Eberhardstraße 10 (Graf-Eberhard-Bau), 70173 Stuttgart, in der Plananlage im EG, Zimmer 003, sowie beim Baurechtsamt, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart, im 1.OG beim Bürgerservice Bauen zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

### **Pflanzverpflichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

pv<sub>1</sub> Die Fläche ist gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Befestigungen bis zu 20 % der im pv<sub>1</sub> liegenden Grundstücksfläche sind zulässig.

pv<sub>2</sub> Je 300 m<sup>2</sup> maßgebliche Grundstücksfläche ist ein groß- oder mittelkroniger Baum zu pflanzen. Als zu erhaltend festgesetzte Bäume können angerechnet werden.

pv<sub>3</sub> Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind mit heimischem Pflanzgut extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden. Die Substrathöhe muss wenigstens 12 cm betragen.

Die Errichtung von Anlagen für die Solarenergienutzung kann ausnahmsweise zugelassen werden.

### **Böschungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, können die an die Verkehrsfläche angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einem Höhenunterschied von 1,50 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,10 m; vertikale Ausdehnung 0,40 m) für die Straße ein.

## **B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

### **Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Fassadenanstriche sind im gesamten Geltungsbereich mit einem Hellbezugswert von wenigstens 85 % nach NCS (Natural Color System) oder RAL Design auszuführen. Ausnahmen für untergeordnete Bauteile wie Eingänge, Fenster oder Treppenhäuser können zugelassen werden.

### **Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

D<sub>1</sub> Satteldach mit 44° bis 46° Neigung

D<sub>2</sub> Flachdach und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung.

Allgemein: Benachbarte Dächer von Gebäuden, die in geschlossener Bauweise errichtet werden, müssen dieselbe Neigung oder am Ortgang einen Höhenversatz von wenigstens 0,3 m haben.

Die Länge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der dazugehörigen Dachfläche betragen. Der Abstand zu First, Traufe und Ortgang sowie zwischen zwei Dachaufbauten bzw. -einschnitten muss mindestens 1,00 m betragen. Die Dachaufbauten dürfen eine Konstruktionshöhe von 1,50 m, gemessen an der Gaubenvorderwand von Dachhaut des Hauptdaches zu Dachhaut der Gauben, nicht überschreiten.

Dacheinschnitte neben Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Der Abstand von Sonnenkollektoren und Fotovoltaikerelementen zu First, Traufe und Ortgang muss mindestens 0,50 m betragen.

### **Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

Zulässig ist nur eine Außenantenne pro Gebäude.

### **Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Abweichungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zulässig zur Angleichung der Geländehöhe an die Erdgeschossfußbodenhöhe. Ausnahmen zur Angleichung der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücke können zugelassen werden.

### **Einfriedigungen, Müllbehälterstandplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Einfriedigungen an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken bis 1,80 m Höhe zulässig. Standplätze für Müllbehälter sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Müllbehälterstandplätze sind durch Anpflanzungen, Rankgerüste oder geeignete bauliche Maßnahmen allseitig und dauerhaft abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Müllbehälterstandplätze sind mindestens 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.

**Hinweis:**

Auf die Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die Abfallvermeidung und Abfallentsorgung (AfS) wird verwiesen.

**Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Logos und Stechschilder sind zulässig bis zu einer Höhe von maximal 70 cm. Sowohl die Höhe von bandartigen Werbeanlagen als auch die Höhe von Einzelbuchstaben darf maximal 50 cm betragen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und / oder blinkendem Licht. Freistehende Werbeanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten und dürfen maximal 3 m hoch sein.

Werbeanlagen sind nicht zulässig oberhalb von Gebäudewänden, auf Einfriedigungen und auf öffentlichen Verkehrsflächen.

**C. Kennzeichnung**

Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

**D. Hinweise**

**Altlasten**

Direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend befinden sich Flächen, deren Bodenmaterial als entsorgungsrelevant eingestuft wird (ISAS Nr. 4284), d. h. bei Aushub sind Mehrkosten bei der Entsorgung nicht auszuschließen. Nähere Informationen erteilt das Amt für Umweltschutz.

**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. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

**Anpflanzungen**

Als standortgerechte Anpflanzungen eignen sich beispielsweise folgende heimische Arten:

Bäume: Ahorn, Hainbuche, Gewöhnliche Esche, Zitterpappel, Graupappel, Vogelkirsche, Stieleiche, Echte Mehlbeere, Feldulme, Bergulme, Winterlinde;

Sträucher: Haselnuss, Kornelkirsche, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Liguster, Hundrose, Kriechrose, Schlehe, Salweide, Schwarzer Holunder, Schneeball.

Dachbegrünung:

Kräuter- und Sprossenmischungen aus dem Herkunftsgebiet 7.

- Bodenschutz** Das Gesetz zum Schutz des Bodens, die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz sind zu beachten. Mit Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB besonders sparsam und schonend umzugehen. Die Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial ist anzuwenden.
- Grundwasserschutz und Wasserrecht** Das Plangebiet liegt innerhalb der Außenzone des mit Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002 abgegrenzten Schutzgebiets der Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und Berg. Zum Schutz des Grundwassers und der Mineralquellen bedürfen alle Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens. Im Geltungsbereich ist mit Grundwasser zwischen 219,00 m und 220,00 m ü. NN zu rechnen (Hydrogeologische Baugrunderkennung von Stuttgart i. M. 1 : 10 000).
- 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.
- Bodendenkmalpflege** Gemäß § 20 DSchG sind zufällige Funde von Sachen, Sachgesamtheiten oder Teilen von Sachen, 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) anzuzeigen.
- Erhaltungssatzung** Die Fläche zwischen Ulmer Straße und Ackerweg liegt im Geltungsbereich der Städtebaulichen Gesamtanlage Alt-Wangen.
- Denkmalschutz** Das Gebäude Ulmer Straße 325 ist Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz.
- Artenschutz** Die Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu besonders geschützten und bestimmten anderen Tier- und Pflanzenarten sind zu beachten. Dies gilt insbesondere bei Abbruch und Umbau bestehender Gebäude sowie bei Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen und sonstigen Gehölzen.
- Überschwemmungsschutz** *An der Kreuzung Salacher / Geislinger Straße befindet sich eine großflächige Geländesenke mit erhöhter Überflutungsgefährdung bei Starkregen. Die Geislinger Straße und die Süßener Straße stel-*

len einen Fließweg mit erhöhter Überflutungsgefährdung dar. Im Hinblick auf den vorsorgenden Überflutungs- bzw. Objektschutz gegen seltene Extremniederschläge werden zur Schadensbegrenzung konstruktive Schutzmaßnahmen empfohlen. Hier liegt es vor allem in der Verantwortung der Grundstückseigentümer, sich gegen Überflutungen und die damit verbundenen Schäden zu schützen. Für das Baugebiet sind bauliche Vorsorgemaßnahmen vorzusehen, um bei Starkregen Wassereintritt in Gebäude zu verhindern.

## E. Sortimentsliste („Stuttgarter Liste“)

### Zentrenrelevante Sortimente

Arzneimittel  
Babyausstattung  
Bastel- und Geschenkartikel  
Beleuchtungskörper, Lampen  
Bekleidung aller Art  
(Schnitt-)Blumen  
Briefmarken; Münzen  
Bücher  
Computer, Kommunikationselektronik  
Devotionalien  
Drogeriewaren  
Elektroklein- und -großgeräte  
Foto, Video  
Gardinen und Zubehör  
Glas, Porzellan, Keramik  
Haus-, Heimtextilien, Stoffe  
Haushaltswaren/Bestecke  
Kosmetika und Parfümerieartikel  
Kunstgewerbe/Bilder und -rahmen  
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle  
Leder- und Kürschnerwaren  
Musikalien  
Nähmaschinen  
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)  
Optik und Akustik  
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf  
Reformwaren  
Sanitärwaren  
Schuhe und Zubehör  
Spielwaren  
Sportartikel einschl. Sportgeräte  
Tonträger  
Uhren/Schmuck, Gold- und Silberwaren  
Unterhaltungselektronik und Zubehör  
Waffen, Jagdbedarf  
Zeitungen/ Zeitschriften  
Zooartikel - Tiernahrung, -zubehör

### Nichtzentrenrelevante Sortimente

Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör  
Bauelemente, Baustoffe  
Beschläge, Eisenwaren  
Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten  
Boote und Zubehör  
Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse  
Büromaschinen (ohne Computer)  
Campingartikel  
Erde, Torf  
Fahrräder und Zubehör  
Motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör  
Farben, Lacke  
Fliesen  
Gartenhäuser, -geräte  
Herde/Öfen  
Holz  
Installationsmaterial  
Küchen (inkl. Einbaugeräte)  
Kinderwagen, -sitze  
Möbel (inkl. Büromöbel)  
Pflanzen und -gefäße  
Rollläden und Markisen  
Werkzeuge  
Zooartikel - Tiermöbel, lebende Tiere