

**Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO****Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) 1 BauGB**

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

**Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16, 17, 18, 19, 20 BauNVO**

GF Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die nach § 2 (6) LBO nicht als Vollgeschosse gewertet werden, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die Geschossfläche anzurechnen. (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

HbA Oberste Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen (HbA).

Ausnahmsweise darf die Höhe baulicher Anlagen durch haustechnische Aufbauten/Einrichtungen bis zu 0,8 m überschritten werden, wenn sie nicht mehr als 10 % der Dachfläche einnehmen und der Abstand zum Dachrand mindestens 50 cm beträgt.

**Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) 15 BauGB**

lr Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers und der Stadt Stuttgart. Eine Überbauung des Leitungsrechts mit Stellplätzen, Zugängen und Zufahrten ist nach Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.

**Pflanzverpflichtung - § 9 (1) 25 BauGB**

pv1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Wege, Zu- und Ausfahrten oder Nebenanlagen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen, mit standortgerechten, heimischen Sträuchern/Bäumen zu bepflanzen und so zu erhalten. Zufahrten und

Zugänge sind in teilversiegelter und versickerungsfähiger Bauweise herzustellen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenrampen.

pv2 Die mit pv2 gekennzeichneten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer so zu erhalten. Unterbauungen, Nebenanlagen, Flächenbefestigungen, Stütz- und Sockelmauern, Veränderungen des vorhandenen Geländeniveaus und Einfriedungen sind nicht zulässig.

Dachbegrünung Flachdächer oder leicht geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung bis 5° sind extensiv zu begrünen (mit heimischen Gräsern, Wildkräutern und/oder bodendeckenden Gehölzen, Mindestsubstratauf-  
lage 12 cm) und dauerhaft zu erhalten. Falls Solaranlagen vorgesehen werden, sind diese aufgeständert über der Begrünung anzubringen. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Der Abstand zum Dachrand muss mindestens 50 cm betragen.



Der Baum ist zu erhalten, beziehungsweise bei natürlichem Abgang fachgerecht zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort sind hierbei möglich.

### **Tiefgaragen und Stellplätze (TG/St) § 12 (6) BauNVO i. V. m. § 23 (5) BauNVO und § 9 (1) 4, 25 BauGB**

Tiefgaragen (TG) und offene Stellplätze (St) sind nur innerhalb der Baufenster und innerhalb der gesondert für sie festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragenzufahrten und –rampen können ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster und außerhalb der gesondert für Tiefgaragen festgesetzten Flächen zugelassen werden.

Tiefgaragen sind zu begrünen (Erdsubstrat mind. 0,6 m), Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen und begrünbaren Oberfläche zu befestigen (z. B. Pflasterrasen, Rasengittersteine).

### **Satzung über örtliche Bauvorschriften nach LBO**

#### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 (1) 1 LBO**

FD Zulässig sind nur Flachdächer oder leicht geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung bis 5°.

Fassaden Kunststoff- oder Metallfassaden mit glänzenden Oberflächen sind nicht zulässig.

#### **Müllbehälterstandplätze nach § 74 (1) 3 LBO**

Die Aufstellflächen für Müllbehälter sind, sofern sie nicht in das Gebäude integriert werden, durch Bepflanzungen allseitig und dauerhaft abzuschirmen und um mind. 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abzurücken. Sie sind mit wasserdurchlässigen und

begrünbaren Oberflächen, z. B. Rasengittersteinen, Pflasterbelägen mit breiten Fugen zur Begrünung mit Rasen, herzustellen.

### **Antennen - § 74 (1) 4 LBO**

Als Außenantenne ist nur eine Antenne pro Gebäude zulässig.

### **Einfriedungen - § 74 (1) 3 LBO**

Einfriedungen sind nur als freiwachsende Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,4 m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche / öffentliche Grünfläche zulässig. Sockelmauern sind nicht zulässig. Einfriedungen, Stütz- und Sockelmauern sind auf den mit pv2 gekennzeichneten Flächen nicht zulässig.

### **Kennzeichnung**

#### **Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (§ 9 (5) 1 BauGB)**

Immissionen      Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen (z. B. Schallschutzfenster, Orientierung der Aufenthaltsräume usw.) zu treffen sind.

### **Hinweise**

Denkmalschutz      Funde bei Eingriffen in das Erdreich, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse bestehen könnte, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadtverwaltung oder dem nächsten Polizeirevier zu melden. (§ 20 DSchG)

Halte-  
vorrichtungen      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 (1) BauGB)

Höhenangaben      Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m über NN) im neuen System. Auskunft über die Umrechnung zwischen Höhen im alten und neuen System erteilt das Stadtmessungsamt. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

Wasserrecht	<p>Der Geltungsbereich liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002). Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.</p> <p>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, insbesondere 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.</p>
Abfall- und Wertstoffbehälterstandplätze	<p>Auf Grundstücken, die neu bebaut werden, auch die in zweiter Reihe, müssen gemäß den Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart satzungsgemäße Abfall- und Wertstoffbehälterstandplätze bzw. Bereitstellungsflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter vorgehalten werden. Diese Flächen müssen auf privatem Grund eingerichtet werden und dürfen nicht mehr als 15 Meter von der öffentlichen, mit städtischen Abfallsammelfahrzeugen befahrenen Straße, entfernt liegen. Der Transportweg zwischen dem Behälterstandplatz / der Bereitstellungsfläche bis zur Straße darf max. eine Steigung / ein Gefälle von 2 % aufweisen.</p>
Bodenschutz	<p>Auf die Pflicht zum schonenden Umgang mit Boden wird hingewiesen. Hierzu ist das Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“ zu beachten.</p>
Altlasten	<p>Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Wasserbehörde beim Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.</p>
Vergnügungseinrichtungen	<p>Die Baugrundstücke liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Ost“ (2014/5).</p>
Baumschutzsatzung	<p>Auf die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart in der jeweils geltenden Fassung wird verwiesen. Im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung sind den Bauanträgen qualifizierte Freiflächengestaltungspläne beizufügen.</p>
Vogelschlag	<p>Bei Um- oder Neubauten soll durch entsprechende Gestaltung der Vogelschlag an Glas- und Fensterfronten vermieden werden. Es soll ein erfahrenes Fachbüro eingeschaltet werden.</p>

Außen- beleuchtung	Für Beleuchtungsanlagen, die der Außenbeleuchtung dienen, sollen energiesparende, streulichtarme, insektenverträgliche Beleuchtungssysteme (z. B. Natriumdampfnieder-/ oder -hochdrucklampen) verwendet werden. Es soll ein erfahrenes Fachbüro eingeschaltet werden.
Artenschutz	Vor Abbruch und Umbau von Gebäuden, der Umgestaltung von Grundstücken sowie von Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern ist zu prüfen, ob besonders geschützte Tierarten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.
Kampfmittelverdachtsfläche	Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen, die während des zweiten Weltkriegs stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Baumaßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchte Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.
Privilegierung von Lärm- immissionen durch den Schulsport	<p>Das nordöstliche Baufenster rückt bis auf ca. 15 m an eine seit 2011 bestehende (Schul-) Sportanlage heran. Der entstehende Immissionskonflikt kann bei einer viergeschossigen Bebauung durch bauliche Maßnahmen wie durch eine Lärmschutzwand nicht mit verhältnismäßigen Mitteln gelöst werden.</p> <p>Die Nutzung für Schulsport bzw. für Sport, der dem Schulbetrieb zugerechnet werden kann, wird in der Sportanlagenlärmschutzverordnung privilegiert:</p> <p>Die zuständige Behörde soll von einer Festsetzung von Betriebszeiten absehen, soweit der Betrieb einer Sportanlage dem Schulsport oder der Durchführung von Sportstudiengängen an Hochschulen dient.</p> <p>Diese Privilegierung kann herangezogen werden, da alle technischen, baulichen und organisatorischen Maßnahmen unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit ausgeschöpft sind.</p>