

Textteil zum Bebauungsplan Zentrum Dürtlewang (Vai 263)

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1. **Mischgebiet MI** § 6 i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 Nr. 1, 7 und 9 BauNVO

MI

Im MI-Gebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe außer Wettbüros und Fremdwerbung
- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die übrigen in § 6 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht zulässig.

1.2 **Sonstiges Sondergebiet** § 11 BauNVO

SO

Einzelhandel, Wohnen und Kindertageseinrichtungen

Im Sondergebiet SO sind zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe im EG, auch solche gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, mit folgenden Sortimenten: Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogeriewaren. Sonstige Waren dürfen nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche angeboten werden, höchstens jedoch auf 100 m²
- Wohnungen ab dem 1. OG,
- Kindertageseinrichtungen ab dem 1. OG.

2. Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

§§ 16 Abs. 2 i. V. m. 18 Abs. 1 BauNVO

HbA

in m über NN (Normalnull) siehe Planeinschrieb

Ausnahmen für vertikale Erschließungsanlagen können zugelassen werden, sofern sie mindestens um die jeweilige Eigenhöhe von der Gebäudeaußenwand zurückgesetzt sind.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können die maximale zulässige HbA bis zu einer Höhe von 2,00 m überschreiten, sofern sie mindestens um die Eigenhöhe von der Gebäudeaußenwand zurückgesetzt sind.

Geländer und Umwehungen (entsprechend LBO) von Dachterrassen und dergleichen können bis zu einer Höhe von 1,10 m über den festgesetzten maximalen zulässigen Höhen der baulichen Anlage zugelassen werden. Sie sind um die Eigenhöhe von der Außenwand zurückzusetzen.

3. Abweichende Bauweise § 22 BauNVO

a₁ Innerhalb der Baugrenzen sind die Gebäude im Erdgeschoss ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. In den Obergeschossen sind die Gebäude in offener Bauweise zu errichten.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

4.1. Stellplätze und Garagen § 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

Ober- und unterirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (siehe auch 8. Pflanzverpflichtungen).

ST Oberirdische Stellplätze sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und auf mit ST gekennzeichneten Flächen zulässig.

Anlagen für Stellplätze dürfen auf maximal 75% der mit ST gekennzeichneten Flächen hergestellt werden.

4.2. Nebenanlagen § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO (auch Mülltonnenstandplätze) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (siehe auch 8.1 Bepflanzung der Grundstücksflächen).

5. **Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

gr, fr Geh- und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit. Die Anlieferung des Gebäudes Osterbronnstraße 64A mit Kraftfahrzeugen über diese Fläche ist zulässig.

6. **Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

lr Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger. In der mit ST gekennzeichneten Fläche sind Stellplätze zulässig (siehe A 4.1. Stellplätze und Garagen). Eine sonstige Bebauung ist nicht zulässig.

7. **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7.1. **Maßnahmen zum Lärmschutz**

Im Geltungsbereich sind an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen.

Für das Sondergebiet gilt bezüglich der Wohnnutzung die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets und damit analog zur DIN 18005, 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Verkehrslärm, 45 dB(A) nachts für Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm.

Hinweise

Lärmwerte

Es ist von folgenden Mittelungspegeln am Straßenrand auszugehen (EU-Umgebungslärmkarte aus dem Jahr 2012):

| | Nacht dB(A) | Tag (Nachtwert+10 dB(A)) |
|---|------------------------|---|
| Osterbronnstraße | 55 bis 60 | 65 bis 70 |
| Siriusweg östlicher Bereich | 40 bis 45 | 50 bis 55 |
| Siriusweg westlicher Bereich | 45 bis 50 | 55 bis 60 |
| Galileistraße südlicher Bereich | 45 bis 50 | 55 bis 60 |
| Galileistraße nördlicher Bereich | 50 bis 60 | 60 bis 70 |
| Herschelstraße | 40 bis 45 | 50 bis 55 |
| Dürrolewangstraße | 45 bis 55 | 55 bis 65 |

Der jeweilige maßgebliche Außenlärmpegel und die dadurch erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren gutachterlich nachzuweisen. Dabei ist gegebenenfalls auch auf die Notwendigkeit von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen geeigneten Räumen (VDI 2719) zu achten. Aufenthaltsflächen im Freien sind in geringer belasteten Bereichen anzuordnen (siehe D 12 Schalltechnische Gutachten).

Die DIN 4109 und die VDI 2719 werden im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Eberhardstraße 10 (Graf-Eberhard-Bau), 70173 Stuttgart in der Planauslage im EG, Zimmer 003 sowie beim Baurechtsamt, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart beim Bürgerservice Bauen im 1. OG zur Einsichtnahme bereit gehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenweg 6, 10787 Berlin bezogen werden.

8. Pflanzverpflichtungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

8.1. Bepflanzung der Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der zulässigen Zufahrten und Zugänge flächig zu begrünen, gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die nicht überbauten Flächen innerhalb des Baufensters sind flächig zu begrünen und gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen. Bestehende Bäume außerhalb der Baufenster sind zu erhalten. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen (siehe D 8. Pflanzempfehlungen).

pv₁

Die Fläche ist mit vorwiegend heimischen Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen und so zu erhalten. Bauliche Anlagen - auch Werbeanlagen - sind unzulässig.

pv₂

Die erhaltenswerten Bäume auf dieser Fläche sind zu erhalten. Die Fläche ist mit vorwiegend heimischen Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen und so zu erhalten. Bauliche Anlagen - auch Werbeanlagen - sind unzulässig.

8.2. Dachbegrünung von Flachdächern

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung sind flächig und extensiv zu begrünen. Die Substratstärke

muss incl. Dränageschicht mindestens 12 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten aus dem Herkunftsgebiet 7 zu verwenden. Die Begrünung ist bis auf die Fläche von Dachterrassen und die zwingend erforderlichen technischen Aufbauten als durchgängig geschlossene Vegetationsdecke herzustellen und so dauerhaft zu erhalten.

(Siehe auch C. Örtliche Bauvorschriften)

8.3. Erdüberdeckung von unterirdischen Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Höhe der Erdüberdeckung bei unterirdischen Garagen muss mindestens 0,8 m betragen, sofern diese nicht überbaut sind.

Bis auf die Zugangs-/ Zufahrtsbereiche müssen unterirdische Garagen unterhalb des bestehenden Geländes liegen.

8.4. Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten

Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotter, Rasengittersteinen o. Ä.) herzustellen. Davon ausgenommen sind Behindertenstellplätze und Zufahrten zu Tiefgaragen.

Bei oberirdischen Stellplätzen ist je 5 Stellplätze ein großkroniger Baum zwischen den Stellplätzen zu pflanzen.

9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Böschungen und Stützmauern

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, können die an die Verkehrsflächen 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.

10. Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB

Die öffentlichen Grünflächen sind - entsprechend ihrer Zweckbestimmung - vorwiegend mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und so zu erhalten
Zufahrten und Anlieferungen über die öffentlichen Grünflächen mit Wegen sind nicht zulässig.

Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz
mit Geräten

Öffentliche Grünfläche mit Wegen und oberirdischem Wasserlauf

Der offene Wasserlauf ist in Teilen mit naturgerechter Uferbegrünung anzulegen und so zu erhalten.

B **Kennzeichnungen**

§ 9 Abs. 5 BauGB

Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

§ 9 Abs. 5 Nr. 1
BauGB

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

C **Satzung über örtliche Bauvorschriften**

§ 74 LBO

1. Dachgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachneigung

D₀

Dächer sind als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit bis zu 10° Dachneigung auszubilden (siehe auch A 8.2 Dachbegrünung von Flachdächern).

Dachterrassen

Im MI-Gebiet können auf der parkzugewandten Seite Dachterrassen inklusive der erforderlichen Wege auf maximal 20% der Grundfläche auf der parkzugewandten Seite zugelassen werden.

Solaranlagen

Solaranlagen auf den Dachflächen sind um die Eigenhöhe von der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen. Solaranlagen sind auf Ständern über den begrünter Dachflächen anzubringen, der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten.

Oberste Geschosse Oberste Geschosse, die kein Vollgeschoss sind, sind an den Gebäudeseiten, die der Straße bzw. dem Park zugewandt sind, um ihre Eigenhöhe zurückzusetzen.

2. Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedigungen sind nicht zulässig (siehe auch Regelungen zu Nebenanlagen A 4.2).

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

Die Abstellplätze für Mülltonnen, die auf den überbaubaren Grundstücksflächen einzurichten sind, sind durch geeignete Vorkehrungen wie Behälterschränke oder bepflanzte Sichtblenden zum öffentlichen Raum hin dauerhaft abzuschirmen, vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen und von Verkehrs- und Grünflächen um mindestens 1,50 m abzurücken. Im Übrigen gilt die Satzung über die Abfallvermeidung und Abfallentsorgung (siehe auch Pflanzverpflichtungen und Regelung zu Nebenanlagen).

4. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur an Gebäuden und nur unterhalb der obersten Außenwandbegrenzung zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht, Werbeanlagen auf Vordächern. Leuchtwerbung ist nur zulässig, wenn sie auf der von der Grünfläche abgewandten Gebäudeseite angebracht ist.

5. Außenantennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Als Außenantenne ist nur eine Gemeinschaftsantenne pro Gebäude zulässig.

D Hinweise

1. Pflichten des Eigentümers § 126 Abs. 1 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und -leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

2. Aufteilung der Verkehrsflächen

Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind im Rahmen des zu erstellenden Straßenbauprogramms zulässig.

3. Höhenangaben

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf Höhen (m ü. 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.

4. Bodenfunde

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden.

6. Wasserschutz

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.

7. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) insbesondere § 2 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

8. Pflanzempfehlungen auf Privatgrundstücken

- Obstbäume
- Gebietsheimische Laubbäume (z. B. Spitzahorn, Linde, Hainbuche, Feldahorn, Mehlbeere),
- vorwiegend gebietsheimische Sträucher.

9. Altlasten

Im Bereich der Gebäude Osterbronnstraße 68 B und 82 ist aufgrund der Vornutzung mit kontaminationsverdächtigen Flächen zu rechnen (Ausweisung dieser Flächen im Informationssystem Altlasten Stuttgart (ISAS Nr. 3512 und 3513)). Auskünfte hierüber erteilt das Amt für Umweltschutz. Auflagen und Regelungen hinsichtlich Altlasten/Schadensfällen werden im bauordnungsrechtlichen Verfahren getroffen.

10. Geotechnik

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Tragfähigkeit des Gründungshorizonts usw.) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch private Ingenieurbüros empfohlen.

**11. Baumpflanzungen in Verkehrsgrün-/ und Verkehrsflächen/Schutzmaßnahmen
Vorhandene Bäume in Verkehrsgrünflächen und öffentlichen Grünflächen**

Vorhandene Bäume in den Verkehrsgrünflächen und den öffentlichen Grünflächen sind zu erhalten.

Um Beschädigungen vorhandener Leitungen und Kabel im Bereich von geplanten Baumstandorten zu vermeiden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen (Wurzelschutzfolie, Flüssigboden) zu treffen. Auf die „Vereinbarung zwischen dem Tiefbauamt mit Eigenbetrieb Stadtentwässerung und dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt über Baumpflanzungen im Bereich von bestehenden Entwässerungskanälen und die Verlegung bzw. Reparatur von Entwässerungskanälen im Bereich von bestehenden Bäumen“ (Mai 2012) wird hingewiesen.

Pflanzempfehlungen: Robinien, Spitzahorn, Mehlbeere, Stadtbirne

Im Bereich der Verkehrsflächen sind Hochstämme zu verwenden, um Sichtbehinderungen zu vermeiden.

12. Schalltechnische Gutachten

Die Anfertigung von schalltechnischen Einzelgutachten wird insbesondere bezüglich des Gewerbelärms (Anlieferung etc.) erforderlich.

Stadtbahn und Verkehrsplanung, Planfeststellung

- 13.** Im Geltungsbereich wird der Bereich des für den Bau der neuen Stadtbahnlinie U12 erforderlichen Planfeststellungsverfahrens nachrichtlich übernommen.