

## A: Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

---

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

#### MI 1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO):

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (s. E: Anlage Stuttgarter Liste), Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbebetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig (§1(7) Nr. 1 BauNVO). Bei den Einzelhandelsbetrieben ist die Ergänzung des Hauptsortiments mit zentrenrelevanten Sortimenten (s. E: Anlage Stuttgarter Liste) als Rand- bzw. Nebensortiment ausnahmsweise zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Wettbüros
- Fremdwerbung
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

#### MI 2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO):

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Sonstige Gewerbebetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig (§ 1 (7) Nr. 1 BauNVO).

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Wettbüros
- Fremdwerbung
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften

#### MI 3 Mischgebiet (§ 6 BauNVO):

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (s. E: Anlage Stuttgarter Liste), Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbebetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig (§ 1 (7) Nr. 1 BauNVO). Bei den Einzelhandelsbetrieben ist die Ergänzung des Hauptsortiments mit zentrenrelevanten Sortimenten (s. E: Anlage Stuttgarter Liste) als Rand- bzw. Nebensortiment ausnahmsweise zulässig.

Ausnahmsweise zulässig im Erdgeschoss sind Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen im Sinne von § 4 (2) Nr. 2 BauNVO.

Wohnungen sind nur in Geschossen oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Wettbüros
- Fremdwerbung
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

#### **MI 4 Mischgebiet (§ 6 BauNVO):**

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (s. E: Anlage Stuttgarter Liste), Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbebetriebe sind nur in den Untergeschossen und im Erdgeschoss zulässig (§ 1 (7) Nr. 1 BauNVO).

Bei den Einzelhandelsbetrieben ist die Ergänzung des Hauptsortiments mit zentrenrelevanten Sortimenten (s. E: Anlage Stuttgarter Liste) als Rand- bzw. Nebensortiment ausnahmsweise zulässig.

Ausnahmsweise zulässig im Erdgeschoss sind Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen im Sinne von § 4 (2) Nr. 2 BauNVO.

Im ersten Untergeschoss sind darüber hinaus Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten ausnahmsweise zulässig: Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogeriewaren. Bei diesen Betrieben ist die Ergänzung des Hauptsortiments mit weiteren zentrenrelevanten Sortimenten (s. E: Anlage Stuttgarter Liste) als Rand- bzw. Nebensortiment ausnahmsweise zulässig.

Wohnungen sind nur in Geschossen oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Wettbüros
- Fremdwerbung
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

## Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 18 u. 19 BauNVO)

**GRZ** Im Mi 1 und Mi 3 des Plangebiets Schloß- (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid-/ Senefelderstraße ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese darf ausnahmsweise überschritten werden, wenn auf dem Grundstück eine Eckbebauung mit einer Gebäudelänge von maximal 25 m je Gebäude-seite an der Baulinie gemessen vorgesehen ist, jedoch nur bis zu einer GRZ von max. 0,9.

Im Mi 2 des Plangebiets Schloß- (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid-/ Senefelderstraße ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese darf ausnahmsweise überschritten werden, wenn eine Eckbebauung vorgesehen ist, jedoch nur bis zu einer GRZ von max. 0,5.

Im Mi 4 des Plangebiets Schloß- (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid-/ Senefelderstraße ist eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

Die zulässige GRZ des Plangebiets Schloß- (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid-/ Senefelderstraße darf bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden, soweit dies durch Tiefgaragen, unterirdische Anlieferung, unterirdische Müllräume oder unterirdische Wärmeversorgungsanlagen (**TGa**) und Unterbauungen (**Unt**) verursacht wird (§ 19 (4) BauNVO).

Im übrigen Plangebiet ist die GRZ gemäß Einschrieb festgesetzt.

**TH** Die maximalen Traufhöhen werden gemäß Planeinschrieb bezogen auf NN (Normalnull) festgesetzt.

Die Traufhöhe ist bei geneigtem Dach die Höhe des Schnittes der Außenwand mit der Dachhaut oder bei Flachdach die Oberkante der Attika einschließlich Brüstung an der Baulinie gemessen, diese Höhe gilt auch als oberste Begrenzung der Attika zum Innenhof. Technische Anlagen wie Aufzugsüberfahrten, Absturzsicherungen, Klimaanlage, Oberlichter und sonstige Solaranlagen sind unterhalb der vorgesehenen Attikaoberkante (TH, Traufhöhe) anzuordnen.

An der Breitscheidstraße kann von den Abgrenzungen (Knödellinien) zwischen den zulässigen Traufhöhen 292,3 und 291,8 m ü. NN ausnahmsweise bis zu 2 m abgewichen werden, wenn städtebauliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

An der Schloßstraße (ehemals Bismarckstraße) kann von den Abgrenzungen (Knödellinien) zwischen den zulässigen Traufhöhen 300,1 und 298,9 m ü. NN, sowie zwischen 298,9 und 298,1 m ü. NN, ausnahmsweise bis zu 2 m abgewichen werden, wenn städtebauliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

An der Grünanlage an der Hasenbergstraße kann von den Abgrenzungen (Knödellinien) zwischen den zulässigen Traufhöhen 296,2 und 295,7 ü. NN und zwischen der zulässigen Traufhöhe 296,2 und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (HbA s.u.) 298,8 m ü. NN ausnahmsweise bis zu 2 m abgewichen werden, wenn städtebauliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

**FH** Die maximalen Firsthöhen werden gemäß Planeinschrieb bezogen auf NN (Normalnull) festgesetzt.

**HbA** Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Definition: siehe Zeichenerklärung) wird durch Planeinschrieb bezogen auf NN (Normalnull) festgesetzt. Technische Anlagen wie Aufzugsüberfahrten, Absturzsicherungen, Klimaanlage, Oberlichter und Solaranlagen sind innerhalb der vorgesehenen HbA anzuordnen. Ausgenommen sind Schornsteine und Entrauchungsanlagen, die wegen ihrer Abgasentfaltung über der Attika liegen müssen, bis maximal 1 m darüber.

An der Schloßstraße (ehemals Bismarckstraße) kann von den Abgrenzungen (Knödellinien) zwischen den zulässigen Höhen baulicher Anlagen (HbA) 296,6 und 295,8 m ü. NN und zwischen 295,8 und 294,8 m ü. NN ausnahmsweise bis zu 2 m abgewichen werden, wenn städtebauliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

In den Blockinnenbereichen kann von den Abgrenzungen (Knödellinien) zwischen den Höhenfestsetzungen 292,9 und 290,5 m ü. NN und zwischen den Höhenfestsetzungen 289,4 und 288,5 m ü. NN können ausnahmsweise Abweichungen bis zu 2 m zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

### **Geh- und Fahrrechte**

**gr** Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

**fr** Fahrrecht zu Anlieferungs- und Entsorgungszwecken zu Gunsten von Anliegern, Müllabfuhr, für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge. Entsprechende Befahrbarkeit muss gewährleistet sein.

### **Überbaubare Grundstücksfläche – (§ 23 (2, 3, 5) BauNVO)**

Ein Vortreten von oberirdischen Gebäudeteilen über die Baugrenzen ist nicht zulässig.

Bei Baulinien ist ein Vortreten von oberirdischen Gebäudeteilen um bis zu 0,5 m Tiefe und einer maximalen Einzelbreite von 4 m bis zu einem Anteil von in Summe maximal einem Drittel der Gebäudelänge ausnahmsweise zulässig, wenn eine lichte Höhe von mindestens 6,0 m ab Höhenlage des anschließenden Gehwegniveaus eingehalten ist. Ein Zurücktreten von der Baulinie von oberirdischen Gebäudeteilen ist bis zu einer Tiefe von 0,2 m ausnahmsweise zulässig, wenn die zurücktretenden Flächenanteile sich in den Obergeschossen befinden.

Die Unterbauung von an den Baublock (Schloßstraße (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid-/ Senefelderstraße) angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen kann an der Hasenbergstraße und an der Schloßstraße (ehemals Bismarckstraße) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Belange einer ausreichenden Erschließung, der Ver- und Entsorgung und der Grüngestaltung nicht entgegenstehen.

Die oberirdische Anordnung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen ist auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche im Neubaugebiet Schloßstraße (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/ Breitscheid-/ Sene-

felderstraße ausgeschlossen, unterirdische Garagen werden hier als **TGa** festgesetzt.

**TGa** Auf den mit **TGa** gekennzeichneten Flächen sind nur unterirdische Garagen einschließlich Flächen für Anlieferung, Mülllagerung und Wärmeversorgungsanlagen zulässig.

**Unt** Die Unterbauung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Einzelhandelsbetrieb gemäß der Festsetzung im Mi 4 ist zulässig. Unterhalb des 1. Untergeschosses sind Anlagen gemäß TGa zulässig.

### **Bauweise (§ 22 BauNVO)**

**a1** abweichende Bauweise (§ 22 (2, 4) BauNVO): offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO, jedoch mit Beschränkung der Gebäudelänge parallel zur Straße oder zum Gehrecht auf max. 24 m. Bei Eckgrundstücken (Winkel von weniger als 130°) ist jede Seite getrennt zu betrachten. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudelänge kann im Erdgeschoss ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine überdeckelte Tiefgaragenzufahrt vorgesehen ist.

**a2** abweichende Bauweise (§ 22 (2, 4) BauNVO): offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO, jedoch mit Beschränkung der Gebäudelänge parallel zur Straße oder zum Gehrecht auf max. 37 m. Bei Eckgrundstücken (Winkel von weniger als 130°) ist jede Seite getrennt zu betrachten.

**a3** abweichende Bauweise (§ 22 (2, 4) BauNVO): offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO, jedoch mit Beschränkung der Gebäudelänge parallel zur Straße auf max. 50 m. Bei Eckgrundstücken (Winkel von weniger als 130°) ist jede Seite getrennt zu betrachten. An der Nordseite kann unter Beachtung der maximalen Gebäudelänge angebaut werden.

**a4** abweichende Bauweise (§ 22 (2, 4) BauNVO): offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO, jedoch mit Beschränkung der Gebäudelänge parallel zur Straße auf max. 65 m. Bei Eckgrundstücken (Winkel von weniger als 130°) ist jede Seite getrennt zu betrachten.

**g** geschlossene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO)

**o** offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 u. 14 BauNVO, § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)**

←Ef, Af→ Im Gebiet Schloßstraße (ehemals Bismarck-), Hasenberg-, Breitscheid- und Senefelderstraße sind Zu- und Abfahrten auf die Grundstücke nur an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen zulässig. Diese sind in Breitscheid- und Senefelderstraße ausnahmsweise an der gleichen Straße verschiebbar, wenn städtebauliche und lärmtechnische Belange nicht beeinträchtigt sind.



Auf dieser Fläche ist für die LBO-Spielplätze der Gebäude des von Schloß- (ehemals Bismarck-)/ Hasenberg-/Breitscheid-/Senefelderstraße umgrenzten Baublocks eine Gemeinschaftsanlage festgesetzt.

## **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

- L** Innerhalb der (im zeichnerischen Teil) mit L gekennzeichneten Bereiche sind an Außenteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen.  
An der Kreuzung Senefelder-/Schloßstraße (ehemals Bismarckstraße) ist in den Bereichen mit Beurteilungspegeln von über 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts für Aufenthalts- bzw. Schlafräume zu den Straßenseiten hin ein fensterunabhängiges Lüftungssystem vorzusehen. Die Luft-Ansaugung hierfür muss an der straßenabgewandten Seite oder über Dach erfolgen.

### Hinweis 1:

Nach dem Schallgutachten von Heine und Jud, Stuttgart vom April 2014, liegt der Lärmpegel an den neuen Gebäuden in der Schloßstraße (ehemals Bismarckstraße) bei 65 - 75 dB(A) tags und 55 - 65 dB(A) nachts, beim Gesundheitsamt (Gebäude Schloßstraße ? ehemals Bismarckstraße 3) bei 65 - 70 dB(A) tags und 55 - 65 dB(A) nachts.

Für die anderen umliegenden Straßen ist vor den neuen Gebäuden von folgenden Werten auszugehen:

Hasenbergstraße: 55 - 65 dB(A) tags und 45 - 55 dB(A) nachts

Breitscheidstraße: 65 - 70 dB(A) tags und 55 - 60 dB(A) nachts

Senefelderstraße: 65 - 70 dB(A) tags und 55 - 65 dB(A) nachts

Die genauen Werte können dem Schallgutachten entnommen werden. Bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 50 dB(A) wird für Schlafräume eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung empfohlen. Weiterhin wird empfohlen, bereits bei der Grundrissgestaltung von Neubauten die Belange des Lärmschutzes zu berücksichtigen.

### Hinweis 2:

Bei der Ausführungsplanung bzw. im baurechtlichen Genehmigungsverfahren ist außerdem zu beachten, dass die Richtwerte der TA Lärm insbesondere im Nachtzeitraum (22 - 6 Uhr) eingehalten werden müssen. Davon betroffen sind z.B. die Anlieferungen, die (Außen-)Gastronomie und auch die Tiefgaragenzufahrten.

### Hinweis 3:

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

### Hinweis 4:

Auf die Schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büros für Umweltakustik Heine und Jud, Stuttgart, vom April 2014, Nr. 1445-t1, wird verwiesen. Der Bauherr hat im bauordnungsrechtlichen Verfahren entsprechende Schallschutznachweise (Sachverständigengutachten) gemäß den dort ausgewiesenen Beurteilungspegeln bzw. Lärmpegelbereichen (nach DIN 4109) zu erbringen.

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

**pv1** Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind intensiv zu begrünen. Die nicht überbauten Oberflächen von Tiefgaragen (**TGa**) und Unterbauungen (**Unt**) sind mit einer Substratschicht von mindestens 100 cm zu versehen, intensiv zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten. Flächenbefestigungen sind nur zugunsten von Durchgängen, Zugängen, Zu- und Durchfahrten (siehe fr, gr) und zugunsten von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen sowie für Freisitze zulässig. Feuerwehrflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen).

**pv2** Die mit **D1** festgesetzten Dachflächen, sofern kein Staffelgeschoss gebaut wird und keine Photovoltaikanlage vorgesehen ist, und die mit **D2** festgesetzten Dachflächen sind mit einer Mindestsubstratauflage von 12 cm mit geeigneten Kräuter- und Sprossenmischungen aus dem Herkunftsgebiet 7 vollflächig zu begrünen und als geschlossene Vegetationsdecke dauerhaft zu erhalten.

Die mit **D4** festgesetzten Dachflächen sind, soweit sie als Staffelgeschosse ausgebildet werden, mit einer Mindestsubstratauflage von 12 cm mit geeigneten Kräuter- und Sprossenmischungen aus dem Herkunftsgebiet 7 vollflächig zu begrünen und als geschlossene Vegetationsdecke dauerhaft zu erhalten.

Ausnahmsweise kann zugunsten von technischen Einrichtungen auf eine Begrünung verzichtet werden, wenn der Anteil dieser Anlagen 10 % der Dachfläche nicht überschreitet.

Ausnahmsweise kann von einer vollflächigen Begrünung zu Gunsten von Dachterrassen nur bei ausreichender Brüstungshöhe innerhalb der zulässigen HbA abgewichen werden, wenn eine intensive Begrünung auf mindestens 50% der Dachfläche vorgesehen wird.

**pv3** Die mit **D3** und die mit **D1** festgesetzten Dachflächen, sofern kein Staffelgeschoss gebaut wird und eine Photovoltaikanlage vorgesehen ist, sind bei einer Mindestsubstratauflage von 12 cm mit verschattungsunempfindlichen geeigneten Kräuter- und Sprossenmischungen aus dem Herkunftsgebiet 7 vollflächig zu begrünen und als geschlossene Vegetationsdecke dauerhaft zu erhalten.

Solaranlagen sind aufgeständert über der Begrünung anzubringen, der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30cm nicht unterschreiten.

Ausnahmsweise kann zugunsten von technischen Einrichtungen und Wartungszugängen zu Photovoltaik-Modulen auf eine Begrünung verzichtet werden. Der Anteil dieser Anlagen darf 20 % der Dachfläche nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann darüber hinaus zu Gunsten technischer Einrichtungen für Verkaufsflächen, die einen hohen Kühlbedarf haben im Mi 4 auf eine Begrünung verzichtet werden, jedoch nur bis zu 150 m<sup>2</sup>.

## Baumpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB):

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind heimisch standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Mindestgröße: 20/25; Herkunftsgebiet 7). Das



Baumquartier muss offen gestaltet werden mit einer Pflanzgrube von mind. 12 m<sup>3</sup> Größe, Einfüllung geeigneter Oberboden- und Unterbodensubstratmischungen. Bei unterbauten Baumquartieren (z. B. Tiefgarage) sind verdichtbare und überbaubare Spezialsubstrate zu verwenden, die für eine angemessene Durchlüftung und einen ausreichenden Anfahrerschutz zu sorgen. Ausnahmsweise können im MI des Gebiets Schloß- (ehemals Bismarck-), Hasenberg-, Breitscheid-, Senefelderstraße auch nicht heimische Laubbäume verwendet werden.

Die im Plan gekennzeichneten Standorte können, sofern technisch erforderlich, um bis zu 3 m verschoben werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.



Der Baum ist zu erhalten bzw. bei natürlichem Abgang fachgerecht zu ersetzen), geringfügige Abweichungen vom Standort sind hierbei möglich.

### **Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Im Bereich zwischen der Hasenbergstraße und der bestehenden bzw. geplanten Bebauung auf dem Gelände Schloß- (ehemals Bismarck-), Hasenberg-, Breitscheid-, Senefelderstraße und im Bereich nördlich und südlich der Schloßstraße (ehemals Bismarckstraße) wird öffentliche Grünfläche mit Wegen, Plätzen und entsprechend Planeinschrieb teilweise mit Spielflächen festgesetzt.

Hinweis: Bei der Ausführungsplanung ist zu beachten, dass der Versiegelungsanteil der öffentlichen Grünflächen so gering wie möglich gehalten wird.

### **Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Im Bereich vor den Gebäuden Breitscheidstraße 88, 90, 92 zur Grünanlage an der Hasenbergstraße und im Bereich südlich des Gebäudes Schloßstraße ? (ehemals Bismarckstraße 3) wird private Grünfläche mit Wegen und Plätzen festgesetzt. Im Bereich westlich des Gebäudes Schloßstraße ? (ehemals Bismarckstraße 3) wird private Grünfläche mit Wegen, Plätzen und baulichen Anlagen für die Kindertagesstättennutzung festgesetzt. Der Begrünungsanteil der privaten Grünflächen soll mindestens 70 % betragen. Ein Versiegelungsanteil bis maximal 30% ist zulässig.

### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)**



Besondere Zweckbestimmung: Fußgängerbereich, Radfahrer frei  
Zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke sind für Anlieger und zu Ver- und Entsorgungszwecken und für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge Überfahrten über den Fußgängerbereich zulässig.

### **Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)**

**TA** Abweichend von den in § 5 Abs.7 LBO vorgeschriebenen Maßen beträgt die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen innerhalb der mit TA gekennzeichneten Bereiche mindestens 2,50 m. Innerhalb eines Baustreifens darf bei abweichender Bauweise der Gebäudeabstand höchstens 5 m betragen.

## **B: Kennzeichnung nach BauGB**

---

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

#### **Verkehrsimmissionen**

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

## **C: Örtliche Bauvorschriften nach LBO**

---

### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - § 74 (1) Nr.1 LBO**

- FG** Die Fassaden entlang der Straßen sollen einen 1- bis 2-geschossigen farblich und/oder materialmäßig abgesetzten Sockel haben. Die Fassaden sind als Lochfassaden zu konzipieren, deren Fensteranteil maximal 60 % beträgt. Als Materialien sind nur Steinfassaden und verputzte Fassaden in gedeckten Farbtönen zulässig. Von diesen baugestalterischen Vorgaben kann nur ausnahmsweise abgewichen werden, wenn das Gesamtbild der Fassadenabwicklung durch andere Materialien und/oder Aufteilungen sich in die Umgebung einfügt.
- D1** Zulässig sind nur Flachdächer. Oberhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhe ist nur ein von allen Seiten unter 55° (von der Oberkante der Attika gemessen) zurückgestaffeltes Geschoss zulässig, dessen Dachhaut vollständig aus Photovoltaikmodulen auszubilden ist. Die Dachfläche des Staffelgeschosses darf als Pultdach, dessen Traufe parallel zur Baulinie verläuft und eine Neigung von max. 15° aufweist, ausgebildet werden. Wird kein Staffelgeschoss gebaut, gilt die Pflanzvorschrift pv 2 oder pv 3 je nachdem, ob Photovoltaik hier vorgesehen ist. Sonstige technische Anlagen wie Aufzugsüberfahrten, Absturzsicherungen, Klimaanlageanlagen, Oberlichter und sonstige Solaranlagen sowie Antennenanlagen sind unterhalb der vorgesehenen Attikaoberkante (TH, Traufhöhe) oder innerhalb des Staffelgeschosses anzuordnen. Ausgenommen sind Schornsteine und Entrauchungsanlagen, die wegen ihrer Abgasentfaltung über dem obersten Geschoss liegen müssen.
- D2** Zulässig sind nur Flachdächer mit vollständiger Dachbegrünung (siehe Pflanzvorschrift pv 2). Sonstige technische Anlagen wie Aufzugsüberfahrten, Absturzsicherungen, Klimaanlageanlagen, Oberlichter und sonstige Solaranlagen sowie Antennenanlagen sind unterhalb der vorgesehenen Attikaoberkante (TH, Traufhöhe) anzuordnen.
- D3** Zulässig sind nur Flachdächer mit Dachbegrünung und darüber aufgeständerten Photovoltaikmodulen. (siehe Pflanzvorschrift pv 3) Diese und sonstige technische Anlagen wie Aufzugsüberfahrten, Absturzsicherungen, Klimaanlageanlagen und Oberlichter sowie Antennenanlagen sind unterhalb der vorgesehenen Attikaoberkante (TH, Traufhöhe) anzuordnen. Ausgenommen sind Schornsteine und Entrauchungsanlagen, die wegen ihrer Abgasentfaltung über der Attika liegen müssen, bis maximal 1m darüber.
- D4** Zulässig sind geneigte Dächer mit bis zu 50° Dachneigung und max. 7 m Dachhöhe oder Flachdächer (siehe Pflanzvorschrift pv 2). Bei Flachdächern

sind oberhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhe Staffelgeschosse, welche unter 55° von der Baulinie zurückgestaffelt sind, zulässig. Sonstige technische Anlagen wie Aufzugsüberfahrten, Absturzsicherungen, Klimaanlage, Oberlichter und sonstige Solaranlagen sowie Antennenanlagen sind unterhalb der vorgesehenen Attikaoberkante oder innerhalb des Satteldaches bzw. Staffelgeschosses anzuordnen. Ausgenommen sind Schornsteine und Entrauchungsanlagen, die wegen ihrer Abgasentfaltung über dem obersten Geschoss liegen müssen.

**D5** Zulässig sind Walmdächer. Dachaufbauten sind als Walmdachgauben auf Erkern und Anbauten zulässig. Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss in Form von fensterhohen Schleppgauben und einzelnen fensterhohen aufgesetzten Walmdachgauben zulässig, wenn sie sich mindestens 80 cm hinter der Traufe befinden.

**EFH** Geschossrohfußbodenhöhe der Erdgeschosse. Die Treppenhausfußbodenhöhe kann von dieser Höhe abweichen. Von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn statt eines vorgesehenen Hochparterres mit Wohnnutzung eine an den Gehweg anschließende gewerbliche Einheit vorgesehen wird oder statt einer an den Straßenraum anschließenden vorgesehenen gewerblichen Einheit eine Wohnebene als Hochparterre. Von der EFH kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn nur dadurch ein bodengleicher Zugang zum Gebäude ohne Stufen hergestellt werden kann.

#### **Werbeanlagen - § 74 (1) Nr. 2 LBO**

**W** Werbeanlagen sind nur an Gebäudefassaden nur unterhalb der Traufe bzw. der Attika zulässig. Ihre Größe wird auf maximal 5 m<sup>2</sup> pro Gebäude beschränkt. Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind ausgeschlossen.

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

**EF** Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,35 m zulässig.

#### **Mülltonnenstandplätze - § 74 (1) Nr. 3 LBO**

**Mü 1** Auf dem Gelände Schloßstraße (ehemals Bismarck-), Hasenberg-, Breitscheid-, Senefelderstraße sind Standplätze für Abfallbehälter in die Gebäude zu integrieren. Ausnahmsweise können sie im Blockinnenbereich angeordnet werden, wenn sie von der Fahrrechtsfläche erschlossen werden und in das Gelände eines höher liegenden Hofes integriert sind.

**Mü 2** In den übrigen Mischgebieten sind Standplätze für Abfallbehälter in die Gebäude oder in Nebenanlagen zu integrieren.

Die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart (AfS) sind einzuhalten.

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

**AT** Pro Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig. Mobilfunkantennen sind ausgeschlossen.

## **Fahrradabstellanlagen - § 74 (2) Nr. 6 LBO**

**F** Es sind Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit herzustellen.

Es ist jeweils ein Fahrradabstellplatz vorzusehen:

bei Wohnnutzung pro 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche

bei Büro-/Geschäftsnutzung pro 110 m<sup>2</sup> Nutzfläche, bei erheblichem Besucherverkehr pro 70 m<sup>2</sup>.

bei Wohnheimen pro 2 Plätze

bei Verkaufsstätten bis 700 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche pro 50 m<sup>2</sup>

bei Verkaufsstätten mit mehr als 700 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche pro 70 m<sup>2</sup>

bei kirchlichen Nutzungen pro 20 Sitzplätze

bei Fitnesscentern pro 25 m<sup>2</sup> Sportfläche

bei Gaststätten pro 10 m<sup>2</sup> Gastraum / Freisitzfläche

bei Kindertagesstätten pro 5 Kinder

Hinweis:

Die Abstellflächen müssen leicht erreichbar, gut zugänglich und von geeigneter Beschaffenheit sein. Für einen Fahrradabstellplatz sind ca. 1,3 m<sup>2</sup> Stellfläche vorzusehen.

## **Abstandsflächen - § 74 (1) Nr. 7 LBO**

**TA** Abweichend von den in § 5 (7) LBO vorgeschriebenen Maßen beträgt die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen innerhalb der mit TA gekennzeichneten Bereiche mindestens 2,5 m. Innerhalb eines Baustreifens darf bei abweichender Bauweise der Gebäudeabstand höchstens 5 m betragen.

## D: Hinweise

---

### 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.

### Aufteilung der Verkehrsflächen

Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind.

### Kulturdenkmale

Im Geltungsbereich befindet sich das Kulturdenkmal Schloßstraße? (ehemals Bismarckstraße 3), *Verwaltungsgebäude, Gesundheitsamt § 2 DSchG*

### 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, der Gemeinde oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden.

### Pflichten des Eigentümers - § 126 (1) BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und -leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

### Baumschutzsatzung

Auf die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart in der jeweils geltenden Fassung wird verwiesen.

### Bäume und Sträucher

Bäume auf nicht vorher gärtnerisch genutzten Flächen sowie grundsätzlich Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen in der Zeit vom 01. März bis 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden; in dieser Zeit darf laut § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG auch bei baurechtlich genehmigten Vorhaben nur geringfügiger Gehölzbewuchs auf dem Baugrundstück beseitigt werden.

Die §§ 178, 213 (1) Nr. 3 BauGB, DIN 18920 und das Merkblatt „Bäume in der Stadt“ sind zu berücksichtigen.

Ordnungswidrigkeiten im Zusammenhang mit geschützten Bäumen können gemäß Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 € geahndet werden.

## **Artenschutz**

Vor Abbruch und Umbau bestehender Gebäude sowie bei Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen und Gehölzen ist rechtzeitig zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

## **Bauordnungsrechtliches Verfahren**

In den Bauzeichnungen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) anzugeben und die Außenanlagen in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

## **Heilquellen**

Der Geltungsbereich liegt größtenteils 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). Ein Teil der Senefelderstraße liegt in der Innenzone des Heilquellenschutzgebiets.

## **Grundwasserschutz**

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.

## **Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. „Beiblatt“ des Amtes für Umweltschutz).

## **Dachgestaltung**

Auf die Darstellung zur Dachgestaltung des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 30. April 2014 wird verwiesen.

## **Fassadengliederung**

Auf die Darstellungen zur Fassadengliederung und zu Gebäude / Fassadeneinheiten des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 30. April 2014 wird verwiesen.

## **Vergnügungseinrichtungen**

Die Baugrundstücke liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-West vom 4. Oktober 2012 (Stgt 265.1).

## E: Anlage

### Sortimentsliste ("Stuttgarter Liste")

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Arzneimittel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Babyausstattung	Bauelemente, Baustoffe
Bastel- und Geschenkartikel	Beschläge, Eisenwaren
Beleuchtungskörper, Lampen	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Bekleidung aller Art	Boote und Zubehör
(Schnitt-)Blumen	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Briefmarken; Münzen	Büromaschinen (ohne Computer)
Bücher	Campingartikel
Computer, Kommunikationselektronik	Erde, Torf
Devotionalien	Fahrräder und Zubehör
Drogeriewaren	motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Elektroklein- und -großgeräte	Farben, Lacke
Foto, Video	Fliesen
Gardinen und Zubehör	Gartenhäuser, -geräte
Glas, Porzellan, Keramik	Herde/Öfen
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Holz
Haushaltswaren/ Bestecke	Installationsmaterial
Kosmetika und Parfümerieartikel	Kinderwagen/ -sitze
Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen	Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Möbel (inkl. Büromöbel)
Leder- und Kürschnerwaren	Pflanzen und -gefäße
Musikalien	Rollläden und Markisen
Nähmaschinen	Werkzeuge
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	Zooartikel - Tiermöbel, lebende Tiere
Optik und Akustik	
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	
Reformwaren	
Sanitätswaren	
Schuhe und Zubehör	
Spielwaren	
Sportartikel einschl. Sportgeräte	
Tonträger	
Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren	
Unterhaltungselektronik und Zubehör	
Waffen, Jagdbedarf	
Zeitungen/Zeitschriften	
Zooartikel - Tiernahrung, -zubehör	