

**A Festsetzungen nach BauGB**

Vorhaben- und Erschließungsplan	<p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 25. Juli 2018 / 10. Dezember 2020 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 BauGB). Zulässig ist eine Wohnnutzung. Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3 a BauGB).</p> <p>Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Baugrenze (§ 23 BauNVO)</p>
Maß der baulichen Nutzung HbA	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Oberste Begrenzung der baulichen Anlage (Höhen in Meter, im Normalnullsystem)</p>
St	<p>Carports mit begrünter Dachfläche. Es sind geeignete, gebietsheimische und standortgerechte Saatgutmischungen zu verwenden. Die Substratstärke muss min. 12 cm betragen.</p>
gr	<p>Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit</p>
Abstandsflächen	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB Die Tiefe der Abstandsflächen wird unabhängig von der Gebäudehöhe auf mindestens 4,0 m festgesetzt. Ausgenommen von dieser Regelung ist die Carportanlage.</p>
Lärmschutz	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 25. Juli 2018 / 10. Dezember 2020 sind zwei Lärmschutzwände mit jeweils 2 m Höhe über Gelände und 3 m Länge parallel zur östlichen Grundstücksgrenzlinie vorzusehen. Die Wände müssen ein Schalldämm-Maß von mind. 15 dB(A) aufweisen (flächenbezogene Masse rund 10 kg/m<sup>3</sup>).</p> <p>Alle Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach der DIN 4109 an der Ostfassade sind nicht offenbar auszuführen. Sie dürfen lediglich zur Reinigung geöffnet werden. Das 1. Dachgeschoss ist davon ausgenommen.</p> <p>Hinweis: Grundlage für die Art und Dimensionierung der genannten Schallschutzmaßnahmen ist die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine+Jud vom 12. November 2020. Die Wahl des Materials der Lärmschutzwände ist beliebig, es kann z. B. Holz verwendet werden.</p>

## **B Örtliche Bauvorschriften**

Abstandsflächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO

Die Tiefe der Abstandsflächen wird unabhängig von der Gebäudehöhe auf mindestens 4,0 m festgesetzt. Ausgenommen von dieser Regelung ist die Carportanlage.

## **C Hinweise**

Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag

Weitere Festlegungen sind im Städtebaulichen Vertrag / Durchführungsvertrag enthalten (§ 12 Abs. 1 BauGB).

Denkmalschutz / Bodenfunde

Der Geltungsbereich liegt zum Teil im Bereich einer archäologischen Fundstelle. Nach § 20 DSchG 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.

Schallschutz

Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Wohnen, Eberhardstraße 10 (Graf-Eberhard-Bau), 70173 Stuttgart in der Planauslage 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, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin bezogen werden.