

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Lorenzstraße/Schwieberdinger Straße im Stadtbezirk Stuttgart-Zuffenhausen**

Textteil zum Bebauungsplanentwurf

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO

Gewerbegebiet - § 8 BauNVO

GE₁ Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsnutzungen bis 100 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- selbständige und nicht selbständige Lagerplätze sowie selbständige und nicht selbständige Lagerhäuser,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Vergnügungsstätten,
- Wettbüros,
- Fremdwerbung.

GE₂ Wie GE₁ mit der Einschränkung, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zusätzlich gilt Folgendes:

Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Erweiterter Bestandsschutz für bestehende und bauordnungsrechtlich genehmigte Gewerbebetriebe - § 1 Abs. 10 BauNVO

Für den Getränkemarkt auf dem Flurstück 4019 (Schwieberdinger Straße 93) wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO erweiterter Bestandsschutz festgesetzt. Änderungen der äußeren Gestalt und des Inneren sowie Erneuerungen (Neuerrichtungen) sind zulässig, sofern die bisher genehmigte Verkaufsfläche nicht erweitert wird.

Höhe baulicher Anlagen

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO

HbA Die maximale Höhe baulicher Anlagen HbA wird in Metern (m) über NN festgesetzt. Bezugspunkt ist der oberste Abschluss des Dachs (bei Flachdächern einschließlich Attika mit Absturzsicherungen).

Überschreitungen der Höhenbegrenzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn mit den nachfolgend genannten Treppenhäusern, Aufbauten und Anlagen zur Außenkante der Gebäudeaußenwand ein Abstand von mindestens 2,5 m eingehalten wird:

- für Treppenhäuser und haustechnisch bedingte Aufbauten sowie betriebstechnische Aufbauten (produktionsbedingte Anlagen oder Klima- und Lüftungsanlagen) bis zu einer maximalen Höhe von 3,5 m,
- für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bis 2,0 m.

Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Es wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt.


Überbaubare Grundstücksfläche

- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNVO

Ausnahmsweise ist ein Zurückbleiben von oberirdischen Gebäudeteilen von den festgesetzten Baulinien bis maximal 1,00 m auf maximal 30 % der Gebäudelänge zulässig.

Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen

- § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

 St Oberirdische Stellplätze sind nur im gekennzeichneten Bereich zulässig.

Sonstige Stellplätze sind nur in Tiefgaragen bzw. erdüberdeckten Garagenbauwerken zulässig. Dies gilt jedoch nicht in den mit gr/fr/lr, pv₂, pv₃ und pv₄ festgesetzten Bereichen.

Flächen für Nebenanlagen

- § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen sind im Gewerbegebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den mit gr/fr/lr, gr, gr₁, pv₂, pv₃ und pv₄ festgesetzten Bereichen.

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage

- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. Nr. 25 a und b BauGB

Die private Grünfläche ist in parkartigem Charakter als mit Einzelbäumen überstandene Grünfläche (standortgerechte Laubbäume; Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm gemessen 1,00 m über Gelände, Hochstamm) zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Die Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die private Grünfläche ist als extensive, kräuter- und blütenreiche Wiese zu entwickeln. Der Anteil an Blütenpflanzen im Saatgut muss dabei mindestens 60 % betragen. Für die Ansaat ist gebietsheimisches, standortgerechtes Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ zu verwenden.

Es sind Tore und Wegeverbindungen aus wasserdurchlässigem Belag sowie Aufenthaltsbereiche mit Sitzelementen bis zu einer Gesamtgröße von maximal 500 m² Grundfläche zulässig.

Hinweis:

Für eine ausreichende Be- und Entwässerung ist zu sorgen.

Niederschlagswassermanagement, Pflanzverpflichtungen, Pflanzbindungen **- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Niederschlagswassermanagement

Das überschüssige nichtschädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist vollständig auf den Grundstücken zu bewirtschaften. Eine Bewirtschaftung über zentrale Versickerungsanlagen ist nicht zulässig.

Wasserdurchlässige Beläge

Die gr₁-Fläche ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und so dauerhaft zu erhalten.

Erdüberdeckung Tiefgaragen/Garagenbauwerke

Die Teile der obersten Decke von Tiefgaragen sowie von Garagenbauwerken, die nicht überbaut sind, sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,80 m Stärke, an Stellen, an denen Gehölz- und Baumpflanzungen vorgesehen sind, mindestens 1,00 m Stärke zu überdecken. Die Flächen sind zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung sind flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

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

Alternativ können Solaranlagen flächig ohne Aufständigung und ohne Begrünung auf bis zu 40 % der Dachflächen angebracht werden.

Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind folgende Nutzungen zulässig:

- technische Aufbauten,
- Attika und nicht brennbare Abstandstreifen.

Nistquartiere Haussperling

Für gebäudebrütende Vogelarten, insbesondere den im Plangebiet vorkommenden Haussperling (*Passer domesticus*), sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG vor dem Abbruch sowie Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden an Bestandsgebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche je 10 m laufende Fassade auf der Nordost- bzw. Ostseite Nistkästen in ausreichender Anzahl nach vorheriger Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde anzubringen. Die Nistkästen sind an fachlich geeigneter Stelle wettergeschützt in mindestens 3,5 m Höhe und mit freier Anflugsmöglichkeit anzubringen und mindestens

alle drei Jahre zu kontrollieren und zu säubern sowie bei eventuellen Beschädigungen oder Verlust entsprechend zu ersetzen. Die Nistkästen sind als zeitlich vorgezogene CEF-Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion vor Beginn der Bauarbeiten herzustellen. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen muss vor Beginn der Bauarbeiten sichergestellt sein.

Pflanzverpflichtungen, Pflanzbindungen - § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB

pv₁ Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Stellplätzen, Zu- und Ausfahrten, Zugängen, sonstige Erschließungsflächen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichnete Flächen und Nebenanlagen flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Für die Begrünung sind standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm gemessen 1,00 m über Gelände, Hochstamm) und Laubgehölze sowie heimisches Saatgut zu verwenden.

pv₂ Die im zeichnerischen Teil mit der Pflanzverpflichtung pv₂ gekennzeichnete Fläche ist mit standortgerechten Laubbäumen (Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm gemessen 1,00 m über Gelände, Hochstamm) sowie mit Laubgehölzen zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Zu- und Ausfahrten sind nicht zulässig. Erforderliche Einfriedungen sind zulässig, wenn diese als offene Zaunanlage mit einer maximalen Höhe von 1,5 m ausgeführt und in einer Pflanzung geführt werden.

pv₃ Die im zeichnerischen Teil mit der Pflanzverpflichtung pv₃ gekennzeichnete Fläche ist in parkartigem Charakter als mit Einzelbäumen überstandene Grünfläche (standortgerechte Laubbäume; Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm gemessen 1,00 m über Gelände, Hochstamm) zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Die Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu- und Ausfahrten sowie Einfriedungen sind nicht zulässig.

Die baumüberstandene Fläche ist als extensive, kräuter- und blütenreiche Wiese zu entwickeln. Der Anteil an Blütenpflanzen muss dabei mindestens 60 % betragen. Für die Ansaat ist gebietsheimisches, standortgerechtes Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ zu verwenden.

Innerhalb der Fläche sind Wegeverbindungen aus wasserdurchlässigem Belag bis zu einer Gesamtgröße von maximal 50 m² Grundfläche zulässig.

Hinweis:

Für eine ausreichende Be- und Entwässerung ist zu sorgen.

pv4

Die im zeichnerischen Teil mit der Pflanzverpflichtung pv4 gekennzeichnete Fläche ist flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Alternativ kann die Fläche als wassergebundene Wege- decke hergestellt werden. Innerhalb der pv4 Fläche ist eine Wasserfläche bis 20 m² zulässig.

Die Fläche ist mit mindestens 20 standortgerechten Laubbäumen (Stamm- umfang von mindestens 20 – 25 cm gemessen 1,00 m über Gelände, Hoch- stamm) zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Es ist ein ausrei- chender Raum zur artspezifischen Entwicklung der Einzelbäume sicherzu- stellen. Die Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Baumquartiere müssen entweder eine offene Pflanzfläche von mindes- tens 16 m² oder einen wasser- und luftdurchlässigen Belag aufweisen. Die Standorte sind mit Erdanschluss herzustellen. Der durchwurzelungsfähige Untergrund muss mindestens 12 m³ je Baumstandort betragen.

Hinweis:

Für eine ausreichende Be- und Entwässerung ist zu sorgen.

pv5

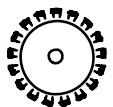
Stützmauern ab einer Ansichtsfläche von 30 m² sind mit Schling- und Rank- pflanzen fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Alternativ ist vor Stützmauern eine Begrünung mit standortgerechten Laub- bäumen und Sträuchern möglich.

Hinweis:

Für eine ausreichende Be- und Entwässerung ist zu sorgen.

Bäume



An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen sind standortge- rechte, mittelkronige Laubbäume (Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm gemessen 1,00 m über Gelände, Hochstamm) zu pflanzen und zu erhalten.

Baumquartiere müssen eine offene Pflanzfläche von mindestens 16 m² mit Anfahr- schutz aufweisen. Alternativ kann bei Standorten mit Ausnahme der Ver- kehrsgrünflächen ein wasser- und luftdurchlässiger Belag mit Anfahr- schutz verwendet werden. Auf einen Anfahr- schutz im Bereich der Verkehrs- grünflächen kann verzichtet werden. Der durchwurzelungsfähige Unter- grund muss mindestens 12 m³ betragen.

Die im Plan gekennzeichneten Standorte können um bis zu 4,00 m verscho- ben werden, wenn ein ausreichender Raum zur artspezifischen Entwicklung der Einzelbäume gegeben ist. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.



Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für notwendige Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, mittelkronige Laubbäume (Stammumfang von 20 – 25 cm gemessen in 1,00 m über Gelände, Hochstamm) zu verwenden und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Hinweise:

Die zu erhaltenden Bäume sind während der Baumaßnahme besonders zu schützen (DIN 18 920). Insbesondere Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen von Baumaterialien im Wurzelbereich sind unzulässig. Zum Schutz der Wurzelbereiche und der Kronen sind diese während der gesamten Bauzeit durch einen fest mit dem Boden verbundenen Bauzaun zu schützen.

Für eine ausreichende Be- und Entwässerung der Bäume ist zu sorgen.

Mit Rechten zu belastende Flächen - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

gr/fr/lr Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und unterirdisches Leitungsrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern sowie Telekommunikationsunternehmen.

gr, gr₁ Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit.
Die Lage der Gehrechte gr und gr₁ kann bis zu 3,50 m verschoben werden. Die Höhe ist der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzupassen.

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

Lärm/Luftschadstoffe

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Vorkehrungen gemäß DIN 4109 zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen.

Tiefgaragenzufahrten sind einzuhausen. An Decke und Wänden der Einhausung bzw. an den Wänden der Rampe sind schallabsorbierendes Material anzubringen.

Entlang der Schwieberdinger Straße sind bis zu einer Tiefe von 20 m, gemessen ab Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche, zum Schutz vor Kfz-bedingten Luftschadstoffen sowie zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Notwendige Außenluftansaugungen haben aus lufthygienisch unbedenklichen Bereichen zu erfolgen.

Hinweise:

Auf die Verkehrslärmuntersuchung (Müller-BBM, 20. April 2020 mit Ergänzung 5. Juni 2020) sowie auf das Luftschadstoffgutachten (Müller-BBM, 4. Juni 2020) wird verwiesen.

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 aufgeführte DIN über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Böschungen, Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers - § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, können die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,15 m; vertikale Ausdehnung 0,40 m) für die Straße ein.

B. Kennzeichnung

Verkehrsimmissionen - § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

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

Mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Flächen - § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit x x x gekennzeichneten Flächen sind Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen. Sämtliche Erdarbeiten und Baumaßnahmen sind von einem Gutachter zu überwachen. Sofern Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, sind diese unverzüglich dem Amt für Umweltschutz zu melden und in Absprache mit diesem geeignete Maßnahmen zu ihrer Beseitigung zu ergreifen (siehe Hinweis Nr. 13 Altlastenflächen).

C. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

Dachgestaltung und Dachaufbauten - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 15°.

Dachaufbauten einschließlich technische Aufbauten sind vollständig mit Ausnahme von Solaranlagen einzuhausen und ab einer Fläche von 5 m² entsprechend den Festsetzungen zur Dachbegrünung zu begrünen.

Treppenhäuser, haustechnisch bedingte Aufbauten und betriebstechnische Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m zur Außenkante der Gebäudeaußenwand einhalten. Weiter gilt:

- für Treppenhäuser und haustechnisch bedingte Aufbauten sowie betriebstechnische Aufbauten (produktionsbedingte Anlagen oder Klima- und Lüftungsanlagen) bis zu einer maximalen Höhe von 3,5 m,
- für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bis 2,0 m.

Werbeanlagen - § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Nicht zulässig sind Werbeanlagen an Gebäuden oberhalb der Gebäudeoberkanten und Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sowie Stechschilder.

Je Fassadenseite darf die Summe der Werbeanlagen 5 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. Je Werbeanlage ist eine maximale Fläche von 12 m² zulässig. Auf die Fassade aufgebrachte Werbeanlagen müssen aus Einzelbuchstaben bestehen.

Fahnen und andere freistehende Werbeanlagen sind nur im GE_{1,2} auf privater Grundstücksfläche und nur auf den zur Schwieberdinger Straße und zur Lorenzstraße gerichteten Grundstücksseiten zulässig. Die maximale Werbefläche je freistehender Werbeanlage beträgt 9 m².

Mülltonnenstandplätze - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

In den pv₂ – pv₄ Bereichen sind Mülltonnenstandplätze nicht zulässig.

Die Mülltonnenstandplätze sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Bepflanzungen usw.) allseitig und dauerhaft vollständig einzuhausen und zu begrünen oder alternativ in die Gebäude zu integrieren. Die Mülltonnenstandplätze sind gegen direkte Sonnenbestrahlung zu schützen und von öffentlichen Verkehrsflächen um mindestens 1,0 m abzurücken

und einzugrünen.

Hinweis:

Die maximale Entfernung zur öffentlichen, von Müllfahrzeugen befahrbaren Erschließung darf 15 m betragen. Im Übrigen gilt die Satzung über die Abfallvermeidung und Abfallentsorgung.

Einfriedungen - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen im Gewerbegebiet entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig. Davon abweichend ist eine Einfriedung der privaten Grünfläche entlang der Schwieberdinger Straße bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, wenn sie in einer Pflanzung geführt wird. Für die Pflanzung sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Im Gewerbegebiet sind nur von der öffentlichen Verkehrsfläche vollständig versenkbare Tore bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

In der privaten Grünfläche ist im Bereich des gr₁ ein Tor bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zur Marconistraße hin zulässig. Dieses muss in einem Abstand von mindestens 2,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen ab Gehweghinterkante) erstellt werden.

Innerhalb der privaten Grünfläche dürfen keine Einfriedungen erstellt werden. Dies gilt nicht für den Bereich zu angrenzenden Grundstücken.

Hinweis:

Die Gestaltung, Lage und Öffnungszeiten der Tore sind im städtebaulichen Vertrag geregelt.

D. Hinweise

1. Aufteilung der Verkehrsflächen

Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen sowie deren Höhenlage sind im Rahmen des zu erstellenden Straßenbauprogramms zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Festsetzung vereinbar sind.

2. 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 öffentlichen Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

3. Bauordnungsrechtliche Verfahren

In den Bauzeichnungen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren sollen Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) angegeben werden. Die Gestaltung ist mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen vor Einreichung des Bauantrags abzustimmen.

Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen:

Spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist eine Begrünung der Freiflächen gemäß einem, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegenden qualifizierten Freiflächengestaltungsplans auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen. Die Gestaltung ist mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen abzustimmen.

4. Bodendenkmalpflege

Nach § 20 DSchG sind „zufällige Funde“ bei Ausgrabungen, 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) zu melden.

5. Haltevorrichtungen

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich des Zubehörs und
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 (1) BauGB).

6. Unterirdische Leitungen

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen ist nur mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig. Leitungsgefährdende Einwirkungen jeglicher Art sind unzulässig. Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei den jeweiligen Leitungsträgern, bei der Deutschen Telekom, Niederlassung Stuttgart 1, Referat SuN und beim Tiefbauamt der Landeshauptstadt Stuttgart zu erheben.

7. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von rund 0 – 3 m mächtigen quartären Lockergesteinen überdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) in Verbindung mit dem Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen. Außerdem wird auf das Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“ des Amtes für Umweltschutz hingewiesen.

9. Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans muss mit Kampfmitteln im Untergrund gerechnet werden. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen wird eine Suche nach Kampfmitteln empfohlen.

10. Wasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Heilquellenschutzgebietes (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002) und außerhalb von Wasserschutzgebieten.

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."

11. Artenschutz

Nach § 39 Absatz 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es in der Zeit vom 1. März bis 30. September unbeschadet weitergehender Rechtsvorschriften verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder von gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, sowie Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Die Durchführung von Fäll- und Schnitarbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern sowie Abrissarbeiten von Gebäuden und Gebäudeteilen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar und damit außerhalb der Brutzeiten heimischer Vogelarten durchgeführt werden. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Vor Maßnahmen an Gebäuden, Fäll- und Schnitarbeiten 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 (Amt für Umweltschutz, untere Naturschutzbehörde) einzuholen. Im Rahmen einer Untersuchung zur Erfassung von evtl. im Plangebiet vorkommenden Reptilien 2016 wurden auch Beibeobachtungen zur Avifauna festgehalten. Dabei wurden der Haussperling (Vorwarnlistenart der Roten Liste BW/BRD) und der Hausrotschwanz (ungefährdet nach der Roten Liste BW) als Brutvögel im Plangebiet bzw. dessen unmittelbarer Umgebung beobachtet.

Es wird empfohlen, vor Durchführung der Arbeiten einen Fachgutachter zu konsultieren.

12. Vermeidung von Vogelschlag

Bei großen Glasfronten sind für Vögel wahrnehmbare Scheiben zu verwenden oder andere geeignete Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.

13. Altlastenflächen

Im Gewerbegebiet wurden im Rahmen von Altlastenuntersuchungen Grundverunreinigungen festgestellt, die aus ehemaligen Nutzungen resultieren. Aus diesem Grund werden Teile des Geltungsbereichs als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Grundstück Schwieberdinger Straße 93 sowie ein Randstreifen auf dem Grundstück Schwieberdinger Straße 95). Eine Gefährdung des Grundwassers durch die offene Gestaltung und Begrünung des besonders gekennzeichneten Randstreifens auf dem Grundstück Schwieberdinger Straße 95 ist aufgrund der Kleinräumigkeit des Schadensbereichs nicht zu erwarten.

Auf der Fläche „Schwieberdinger Straße 93“ (Informationssystem Altlasten Stuttgart, ISAS-Nr.: 4657 mit ISAS-Nr.: 3793 und 3884) wird eine hydraulische Sanierung betrieben. Daher ist die Fläche mit „S-Sicherungsmaßnahme“ bewertet. Die 5 Grundwassermessstellen sind – falls nicht mit der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde abweichend hiervon abgestimmt – zu erhalten und in die Planung zu integrieren. Außerdem ist eine mögliche Neubebauung so zu gestalten, dass eine Versickerung von Niederschlags- bzw. Beregnungswasser unterbunden wird oder es ist vorab eine Bodensanierung durchzuführen.

Die Fläche „Kabelfabrik Langenbacher“ (ISAS-Nr.: 3794) ist mit „B-Belassen (Entsorgungsrelevanz)“ bewertet; die Fläche „Motorenwerk Hirth“ (ISAS-Nr.: 3795) mit „B-Belassen (Gefahrenlage hinnehmbar)“. Die Fläche „Porsche Motorenfabrik“ (ISAS-Nr.: 3797) im Bereich der Lorenzstraße sowie die Fläche „AS Schwieberdinger Straße“ (ISAS-Nr. 5203) sind mit „B-Belassen (Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition)“ bewertet.

Im gesamten Gewerbegebiet ist damit zu rechnen, dass bei Erdarbeiten Untergrundverunreinigungen (Boden und Grundwasser) in unterschiedlichen Konzentrationen angetroffen werden. Anfallendes Aushubmaterial kann Mehrkosten bei der Entsorgung verursachen.

Der aktuelle Sachstand ist jeweils vor einem Bauvorhaben bei der unter Wasser- und Bodenschutzbehörde im Amt für Umweltschutz zu erfragen. Mögliche altlastenbedingte Nutzungskonflikte sind vor der Neubebauung zu klären und in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz ggf. zu beseitigen.

14. Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektrum zulässig. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

15. FFH-Gebiet „Glemswald und Stuttgarter Bucht“

Die nächst gelegene Teilgebietskulisse eines FFH-Gebiets nach Natura 2000 befindet sich in ca. 0,7 km Entfernung (DE 7220311 "Glemswald und Stuttgarter Bucht"), so dass im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan keine Auswirkungen zu erwarten sind. Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes (hier FFH-Gebiet) in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können (§ 33 BNatSchG), sind nicht zulässig.