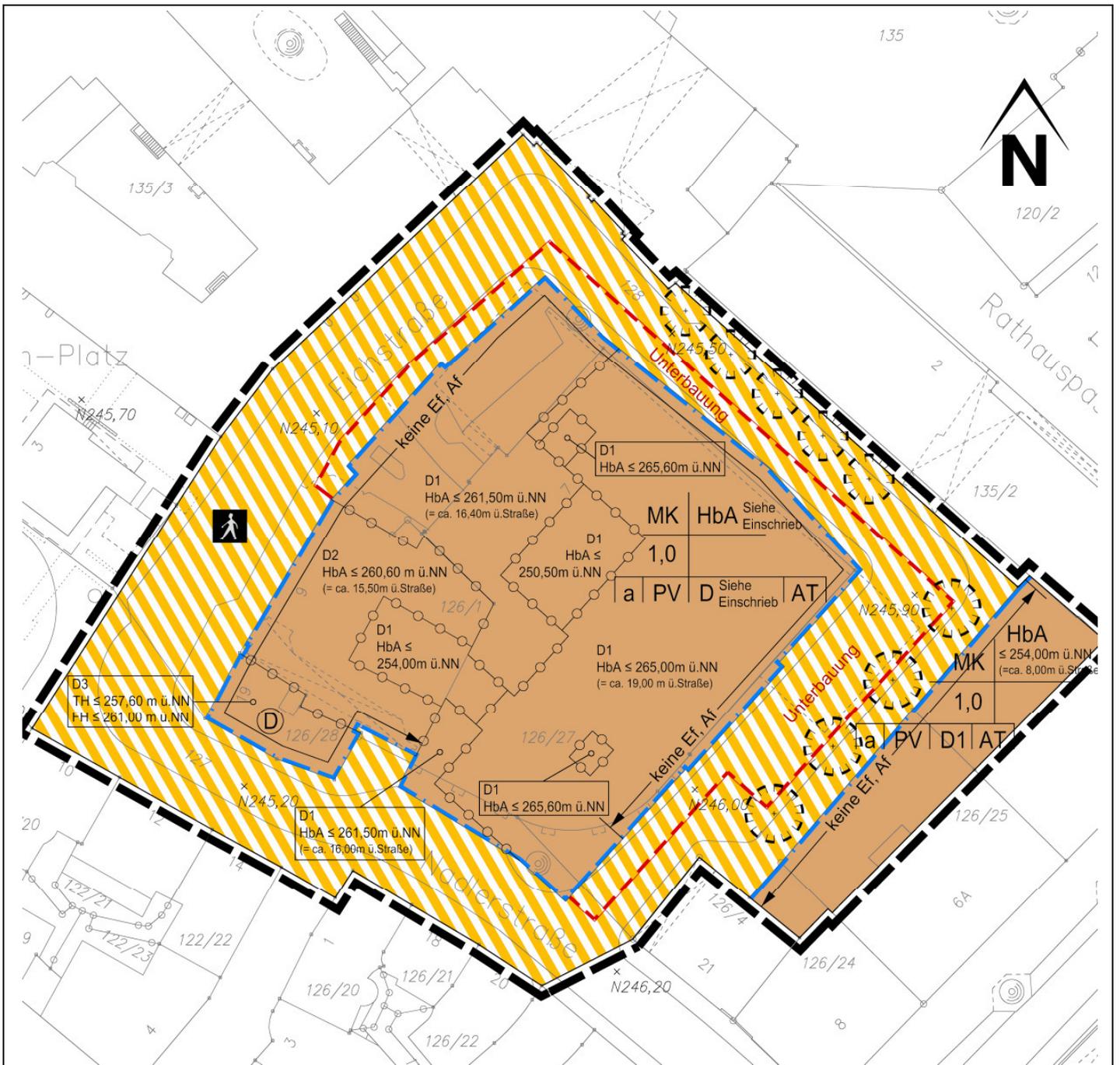


Bebauungsplanentwurf



## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

---

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO):

a.) Allgemein zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (mit Ausnahme der unter Ziffer b. und Ziffer c. aufgeführten, nur ausnahmsweise zulässigen bzw. unzulässigen Betriebe), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss,
- sonstige Wohnungen in Geschossen oberhalb des dritten Obergeschosses.

b.) Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Einzelhandelsbetriebe im ersten Obergeschoss, wenn diese nicht mehr als 50 % der Geschossfläche des ersten Obergeschosses einnehmen,
- Imbissstände außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Anlagen und Einrichtungen in Verbindung mit dem Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft oder eines Ladengeschäfts, in denen Getränke oder zubereitete Speisen zum Verzehr außerhalb geschlossener Räume verabreicht werden, wenn zwischen dem Stand (Kiosk) oder der Abgabestelle (Schalter, Theke) und der öffentlichen Verkehrsfläche eine Verzehr- und Verweilfläche mit einer Tiefe von mindestens 2 m und einer Ausdehnung von wenigstens 10 m<sup>2</sup> vorhanden ist,
- innerhalb von Gebäuden im Untergeschoss: Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge,

c.) Nicht zulässig sind

- Tankstellen, mit Ausnahme von Stromtankstellen gemäß Ziffer b.),
- Einzelhandelsbetriebe in den Untergeschossen und in Geschossen oberhalb des ersten Obergeschosses,
- Wettbüros, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Wohnungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

HbA Ausnahmsweise darf bis zu einem Dachflächenanteil von 10 % die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen durch technische Einrichtungen, die aus funktionalen Gründen über die Dachhaut aufragen müssen, wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsrohre, Absturzsicherungen, Solaranlagen, Oberlichter und Außenantennen, um 0,80 m überschritten werden, wenn diese zum straßenseitigen Dachrand einen Mindestabstand von 0,80 m aufweisen. Von dieser Ausnahme sind volumenbildende technische Einrichtungen, wie Klimaaggregate und Aufzugsüberfahrten, nicht erfasst.

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen durch die Absturz- sicherungen/Ballfangeinrichtungen von zu Kindertagesstätten gehörenden Au- ßenspielflächen um 3,75 m überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 265,50 m üNN. Die Absturzsicherung/Ballfangeinrichtung muss dabei zum straßenseitigen Dachrand einen Mindestabstand von 1,5 m aufweisen.

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen durch die Fang- stangen von Blitzschutzanlagen um 5,30 m überschritten werden, wenn diese zum straßenseitigen Dachrand einen Mindestabstand von 1,5 m aufweisen.

### **1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

- a Abweichende Bauweise: Geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO; die Gebäude werden ohne seitlichen und ohne rückwärtigen Grenzabstand errich- tet.

### **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)/**

#### **Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Ausnahmsweise können oberhalb einer Höhe von mehr als 4,5 Metern zur öffent- lichen Verkehrsfläche die Baugrenzen bis zu 0,5 m durch Dachüberstände über- schritten werden. Ausnahmsweise können in Geschossen oberhalb des dritten Obergeschosses die Baugrenzen durch Balkone bis zu 0,5 m überschritten wer- den, wenn diese insgesamt nicht mehr als 25 % der Fassadenlänge einnehmen und der jeweilige Balkon eine Länge von 1,5 m nicht überschreitet.

**Unterbauung** Innerhalb der so gekennzeichneten Flächen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Gebäudeteile für Parkie- rung, Lager-, Technik- und Nebenräume zugelassen werden, wenn die Unterbau- ung nicht in den Höhenverlauf der zu unterbauenden öffentlichen Verkehrsflächen (Belagsoberfläche einschließlich des technisch erforderlichen Unterbaus) eingreift (Überprüfung siehe Hinweise, vorhandene Leitungen siehe Hinweise). Weiterhin muss bei einer Unterbauung öffentlicher Verkehrsflächen gewährleistet sein, dass die erforderliche Be- und Entlüftung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflä- che erfolgt (Be- oder Entlüftungsschächte auf öffentlicher Verkehrsfläche sind auszuschließen).

### **1.5 Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

**Unterbauung** Ausnahmsweise können innerhalb der so gekennzeichneten Flä- chen Tiefgaragen zugelassen werden, wenn die Ausnahmekriterien der Ziffer 1.4 ("Überbaubare Grundstücksfläche/öffentliche Verkehrsflächen") beachtet sind.

### **1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsberuhigter Bereich mit Zufahrt zu privaten Grundstücken und Lieferver- kehr frei.

### **1.7 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**Freizeit- und Veranstaltungslärm:** Vorkehrungen zum Schutz vor Freizeit- lärm, ausgehend von Großveranstaltungen auf dem benachbarten Marktplatz: Bei den im Kerngebiet oberhalb des dritten Obergeschosses zulässigen Wohnun- gen sind für im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftige Räume offenbare Fenster

nur an Fassadenbereichen mit nächtlichen Außenpegeln von maximal 55 dB(A) zulässig. Der Bauherr hat im bauordnungsrechtlichen Verfahren entsprechende Nachweise durch einen Sachverständigen zu erbringen. In schutzbedürftigen Wohnräumen mit nicht offenbaren Fenstern sind technische Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

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

PV Extensivbegrünung Dach: Mindestens 38 % der Flachdachflächen sind bei einer Mindestsubstratauflage von 12 cm mit geeignetem gebietsheimischem, standortgerechtem Saatgut extensiv zu begrünen.

Intensivbegrünung Dach: Mindestens 17 % der Flachdachflächen sind bei einer Mindestsubstratauflage von 25 cm intensiv mit Rasen sowie mit gebietsheimischen, standortgerechten Stauden und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft so zu erhalten. Für die intensiv zu beplantzenden Flachdachflächen ist eine Zusatzbewässerungsmöglichkeit für länger anhaltende Trockenperioden nachzuweisen.

Wandbegrünung: Nicht oder nur gering durchfensterte Fassadenabschnitte sind auf ihre Eignung für eine Wandbegrünung zu überprüfen und bei Eignung entsprechend zu begrünen.

### 1.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit es zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich ist und 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 10 cm, vertikale Ausdehnung 40 cm) für die Straße ein.

## 2. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

---

**Verkehrsimmissionen:** Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen (Lärm, Luftschadstoffe) zu treffen sind.

**Veranstaltungs- und Freizeitlärm:** Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung mit Wohnungen besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind. Öffnungsflügel (Fenster/Türen) Öffnbare Fenster redaktionelle Änderung 25. Februar 2015 zu im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen dürfen nicht an Fassadenabschnitten mit einem Außenlärmpegel von mehr als 55 dB(A), nachts, vorgesehen werden.

### 3. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

---

#### Denkmäler nach Landesrecht

- Ⓣ **Kulturdenkmal Eichstraße 19**, Geschäfts- und Mietshaus, Heimatstil-Gebäude mit großen Stichbogenfenstern im Erd- und 1. Obergeschoß (bis auf die Dachzone weitgehend original), Kulturdenkmal in Sachgesamtheit § 2 DSchG.

An der Erhaltung des Kulturdenkmals Eichstraße 19 besteht ein öffentliches Interesse. Für das Kulturdenkmal in Sachgesamtheit zuständige Untere Denkmal-schutzbehörde ist die Stadt Stuttgart.

### 4. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

---

#### 4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- D1 Es sind nur Flachdächer bzw. leicht geneigte Dachflächen bis zu einer maximalen Dachneigung von 5° zulässig (Dachbegrünung siehe Ziffer 1.8 „Pflanzverpflichtung“).
- D2 Geneigte Dachflächen mit 45°- 55° Dachneigung. Ausnahmsweise können bis zu einem Anteil von 60 % der Grundfläche des Dachs Flachdächer (0°- 5° Dachneigung) in Kombination mit geneigten Dachflächen („Stuttgarter Dächer“) zugelassen werden. Die Flachdachanteile sind entsprechend der unter Ziffer 1.8 „Pflanzverpflichtung“ aufgeführten Maßgaben zu begrünen.
- D3 Es sind nur Satteldächer und/oder Walmdächer mit 50° bis 60° Dachneigung zulässig. Dachaufbauten sind nur als Schleppgaupen, nur bis zu einer Länge von 5,0 m, nur mit Zwischenabständen von mehr als 2,5 m, nur mit Abständen zu den Giebelseiten von mehr als 1,5 m, nur mit Abständen zur traufseitigen Außenwand von mehr als 0,75 m und insgesamt nur bis zu einem Anteil von 30 % der Trauf-länge zulässig.

#### 4.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur als nicht hinterleuchtete Schilder an der Fassade des Erd- und des ersten Obergeschosses und nur bis zu einer Ansichtsfläche von 2 m<sup>2</sup> zulässig.

Ausnahmsweise können Werbeanlagen aus nicht hinterleuchteten Einzelbuchstaben bzw. Schriftzügen bis zu einer Ansichtsfläche von 4 m<sup>2</sup> zugelassen werden, wenn die Einzelbuchstaben bzw. der Schriftzug eine Höhe von 1,0 m nicht überschreitet. Als Stechschilder vor die Fassade tretende Werbeanlagen können nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nicht mehr als 1,0 m auskragen, eine Ansichtsfläche von weniger als 0,75 m<sup>2</sup> aufweisen, nicht hinterleuchtet sind und auf das Erdgeschoss bzw. die Brüstungszone des ersten Obergeschosses beschränkt bleiben.

Freistehende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht, Werbeanlagen in Form großformatiger Poster bzw. Bespannungen sind nicht zulässig.

#### 4.3 Müllbehälterstandplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Aufstellflächen für Müllbehälter sind, soweit sie nicht in die Gebäude integriert werden, zu überdachen und durch Sichtblenden gegen öffentliche Verkehrsflächen abzuschirmen.

#### 4.4 Außenantennen, Mobilfunkantennen und Mobilfunkanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

AT Außenantennen, Mobilfunkantennen und Mobilfunkanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie auf Dachflächen angeordnet werden und zum Dachrand einen Mindestabstand von 2,0 m aufweisen.

### 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.

**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.

**Unterbauung öffentlicher Verkehrsflächen** Bauteile unter dem öffentlichen Straßenraum sind nach DIN Fachbericht 101 Lastbild LM 1 zu bemessen. redaktionelle Ergänzung 25. Februar 2015 Die ingenieurmäßige Überprüfung und Überwachung hinsichtlich Standsicherheit, Verkehrssicherheit und Dauerhaftigkeit von Unterbauungen von Verkehrsflächen erfolgt entsprechend der Maßgaben von DIN 1076 (Ingenieurbauwerke im Zuge von Straßen und Wegen - Überwachung und Prüfung). Die vorhandenen Anfangsschachtbauwerke 118400009 mit Kanal DN 250 und 11840010 mit Kanal DN 300 Stz sind bei der Unterbauung zu berücksichtigen.

**Baugrubenverbau neben dem Entwässerungskanal (Eikanal)** Zwischen dem Entwässerungskanal (Eikanal) in der Eichstraße und den Zugankern / Verbausträger muss ein Abstand von mindestens 1,0 m vor der Außenkante vorhanden sein.

redaktionelle Ergänzung 25. Februar 2015

**Überflutungsschutz:** Der gesamte Geltungsbereich befindet sich auf einem bei seltenen Extremniederschlägen als überflutungsgefährdet einzustufenden Höhengiveau. Zum vorsorglichen Überflutungs- und Objektschutz für seltene Extremniederschläge werden entsprechende konstruktive Schutzmaßnahmen empfohlen.

**Fahrradabstellplätze** Für Bauvorhaben sind geeignete Fahrradabstellplätze (abschließbar, stufenfrei erreichbar) in ausreichender Anzahl herzustellen. Erforderliche Fahrradstellplätze für Besucher und Kunden können gegebenenfalls auch außerhalb des Gebäudes angeordnet werden.

redaktionelle Ergänzung 25. Februar 2015

**Pflichten des Eigentümers - § 126 (1) BauGB** Der Eigentümer hat das Anbringen von 1. Haltevorrichtungen und -leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie der Stadtbahnoberleitung und des Zubehörs und 2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

**Artenschutz** Vor Abbruch und Umbau bestehender Gebäude sowie vor Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen und Gehölzen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Die vorgenannten Maßnahmen an Gebäuden, Gehölzen oder Bäumen sollten ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

**Außenbeleuchtung** Die Außenbeleuchtung soll energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich erfolgen.

**Vermeidung von Vogelschlag** Vogelschlag an Glas- und Fensterfronten ist zu vermeiden. Bei der Fassadengestaltung sollten einschlägige fachliche Empfehlungen berücksichtigt werden. Informationen zu Schriften mit entsprechenden Fachempfehlungen können beim Amt für Umweltschutz eingeholt werden. Bei Planung von Glas- und Fensterfronten ist ein Fachbüro für Tierökologie einzuschalten.

**Heilquellen** Der Geltungsbereich liegt in der Kernzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002). Die Bestimmungen der Verordnung sind zu beachten.

**Geotechnik** Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung u.dgl.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

**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.

Der Grundwasserspiegel des obersten Grundwasserstockwerks liegt zwischen 238,73 und 238,90 m ü.NN.

**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).

**Baumschutzsatzung** Der Geltungsbereich liegt im Geltungsbereich der Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über den Schutz von Landschaftsbestandteilen (Baumschutzsatzung) vom 20. Dezember 2013. Müssen aus zwingenden Gründen geschützte Bäume entfernt werden oder können diese direkt oder indirekt von Baumaßnahmen betroffen werden, ist ein Antrag auf Befreiung von den Schutzvorschriften bei der Stadt einzuholen. Dem Antrag sind die in Anlage 1 der Baumschutzsatzung aufgeführten Unterlagen beizulegen.

*redaktionelle Ergänzung 25. Februar 2015*