

**Bebauungsplan Sporerstraße
im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 282)**

Textteil (Stand 14. April 2015/5. Oktober 2015)

Planungsrechtliche Bestimmungen nach BauGB und BauNVO

Kerngebiet - § 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 7, 9 BauNVO

MK

Allgemein zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Vergnügungsstätten und Wettbüros nur in den Untergeschossen und im 1. Obergeschoss.

Nicht zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Tankstellen,
- Wohnungen,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Werbeanlagen für Fremdwerbung.

Höhe baulicher Anlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 4 BauNVO und § 18 BauNVO

HbA

Die maximale Gebäudehöhe HbA wird in Meter über NN im neuen Höhensystem festgesetzt. Bezugspunkt ist die oberste Begrenzung des Dachs (einschließlich Attika).

Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Höhenbegrenzungen (HbA) durch einzelne Lüftungsrohre bis 1,0 m zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 2,0 m zur Außenkante des Dachrandes entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

Hinweis:

Haustechnische Anlagen sind grundsätzlich im Gebäudevolumen zu integrieren. Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung (siehe pv) wird verwiesen.

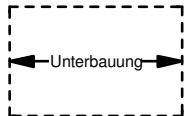
Die in Klammer hinter den Höhen über NN (HbA) eingefügten Höhen sind über den geplanten Eingangshöhen gemessen und dienen lediglich als Hinweis.

Bauweise - § 22 Abs. 1 BauNVO

g geschlossene Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 Abs. 3 BauNVO

Eine Überschreitung der Baugrenze und Inanspruchnahme von öffentlichen Verkehrsflächen durch Dachüberstände um bis zu 0,8 m ist ausnahmsweise zulässig, wenn die im Lageplan festgesetzten Bestandsbäume erhalten werden.



Eine unterirdische Überschreitung der Baugrenze und Inanspruchnahme von öffentlichen Verkehrsflächen durch Gebäudeteile (für Parkierung, Einzelhandel, Lager, Technik, Nebenräume) ist innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

gr Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit. Es ist eine lichte Höhe von mindestens 3,8 m einzuhalten.
Die Höhenlage muss der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche entsprechen.

lr Unterirdisches Leitungsrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Stuttgart. Höhenlage, notwendige Breite und Höhe des Nesenbachkanals bzw. des Kanals zur Führung der Leitungen, deren konstruktive Standsicherheit, Wartung, Reinigung und Reparatur müssen gewährleistet sein.

Pflanzverpflichtung - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen sind die festgesetzten Bestandsbäume zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang ist an gleicher Stelle ein Baum neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

pv Flachdächer über den obersten Geschossen sind vollflächig extensiv zu begrünen.
Hierzu sind die Dachflächen mit einer geeigneten, mindestens 12 cm mächtigen Substratschicht zu überdecken und mit einer standortgerechten Begrünung (gebietsheimische Kräuter aus dem Raum 7/Süddeutsches Hügel- und Bergland) so zu versehen, dass eine geschlossene Vegetationsdecke dauerhaft gewährleistet ist. Hiervon ausgenommen sind Dachüberstände.
Die Herstellung der unter HbA ausnahmsweise zulässigen Lüftungsrohre ist zulässig.

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Dachgestaltung - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

D Zulässig sind nur Flachdächer.
Technische Aufbauten auf Flachdächern sind unzulässig.

Hinweis: Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung (siehe pv) wird verwiesen.

Werbeanlagen - § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind unzulässig.
Werbeanlagen oberhalb der obersten Außenwandbegrenzung sind ausgeschlossen.

Mülltonnenstandplätze - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Standplätze von Müllbehältern sind nur innerhalb der Gebäude zulässig.

Hinweise

1. 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.
2. Außenanlagen:
Die Festlegung der Außenanlagen, der extensiven Dachbegrünung sowie der geplanten Höhen der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen in einem qualifizierten Freiflächengealtungsplan, der Gegenstand des zwischen Vorhabenträger und Stadt abzuschließenden Ergänzungsvertrags zum Städtebaulichen Vertrag vom 1./2. Juli 2013 ist.
3. Bauordnungsrechtliche Verfahren:
In den Bauzeichnungen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fasadengestaltung) anzugeben.
4. Bäume:
Die §§ 178, 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, DIN 18920 und das Merkblatt „Bäume in der Stadt“ sind zu berücksichtigen.

Auf die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen. Ordnungswidrigkeiten in Zusammenhang mit geschützten Bäumen können gemäß Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

5. 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.

Auf der südlichen Seite der Sporerstraße ist mit den Fundamenten und Keller der im 2. Weltkrieg zerstörten ehemaligen Bebauung der Sporerstraße zu rechnen. Grundsätzlich sind Bodenerkundungen zur mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Besiedlungsgeschichte und Sachkultur zu erwarten.

Zum Schutz vor unbeobachteter Zerstörung bedürfen Bodeneingriffe gemäß §§ 8 und 15 DSchG der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Eine Beteiligung der Archäologischen Denkmalpflege an Baumaßnahmen ist erforderlich.

Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege eingereicht werden.

Erdarbeiten und Bodeneingriffe (Aushubarbeiten für Fundamente, Schächte, Leitungen, Baumpflanzungen etc.) sind baubegleitend archäologisch zu begleiten. Sollten im Rahmen der Erdbaumaßnahmen archäologisch relevante Befunde zutage treten, so muss ein Zeitraum von ca. 10 Arbeitstagen für eine sachgerechte Bergung und Dokumentation eingeplant werden, während dessen das Bauvorhaben in dem Bereich nicht weitergeführt werden kann. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Sondierungs-, bzw. Rettungsgrabungen auch vorab durchgeführt werden können, um Verzögerungen im Bauablauf zu vermeiden. In beiden Fällen wären die archäologischen Maßnahmen vom Bauherrn oder Investor als Veranlasser zu finanzieren.

6. Haltevorrichtungen:

Der Eigentümer hat das Anbringen von

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

7. Außenbeleuchtung:
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung soll energiesparend, streulicharm und insektenverträglich installiert werden. Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszuwählen, dass die für Insekten attraktiven Emissionen im Blau- und UV-Bereich (< 450 nm) weitgehend ausgeschaltet werden. Die Leuchten sollen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Die Betriebszeit der Beleuchtung ist durch Zeitschaltungen, Bewegungsmelder etc. soweit wie möglich zu verkürzen. Standard ist der Stand der Technik.
8. Unterirdische Leitungen:
Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen erfolgt in Abstimmung mit den Leitungsträgern. Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei der EnBW Energie Baden-Württemberg AG, bei der Deutschen Telekom, Niederlassung Stuttgart 1, Referat SuN und beim Tiefbauamt zu erheben.
9. Mülltonnenstandplätze:
Es gilt die Satzung über die Abfallvermeidung und Abfallsorgung.
10. Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Leitungen:
Bei neu geplanten Baumpflanzungen im Bereich bestehender Abwasserleitungen sind grundsätzlich Mindestabstände einzuhalten. Falls die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sind entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß der Vereinbarung Tiefbauamt/Stadtentwässerung Stuttgart und Garten-, Friedhofs- und Forstamt über Baumpflanzungen im Bereich von bestehenden Entwässerungskanälen zu treffen.
11. Altlasten:
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich Teilflächen des Altstandorts „Markstraße 3“ (ISAS-Nr. 360; Flst. Nr. 121, Nr. 121/18) sowie des Altstandorts „EV-Tankstelle Dorotheenstraße 6“ (ISAS-Nr. 5050; Flst. Nr. 119/16). In den betroffenen Bereichen sind keine Untergrundverunreinigungen bekannt.

Die im Geltungsbereich liegende Grundwassermessstelle Nr. 3898/ 512-6 (RW 351346,42 / HW 5404201,96) ist zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen. Wird die Messstelle während der Bauarbeiten beschädigt oder zerstört, ist

sie instanzzusetzen oder es ist eine gleichwertige Ersatzmessstelle herzustellen.

12. Geotechnik:

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und eine ingenieurgeologische Beratung empfohlen.

13. Bodenschutz:

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Darüber hinaus gelten die zum Schutz des Bodens getroffenen Regelungen (s. allgemein ausliegendes Merkblatt).

14. Grundwasserschutz:

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).

Gemäß der Schutzgebietsverordnung sind im Planbereich keine Grundwasserarbeiten zulässig. Ferner ist das Freilegen von Grundwasser in einer Fläche > 500 m² verboten; Grundwasser darf ggf. nur in mehreren Teilabschnitten mit Flächen ≤ 500 m² freigelegt werden. Flächenhafte Eingriffe unter die Basis der quartären Ablagerungen sind ebenfalls nicht zulässig. Ferner sind die weiteren Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung zu beachten.

Im Plangebiet bilden die quartären Ablagerungen des Nesenbachtals das oberste Grundwasserstockwerk. Der Grundwasserspiegel liegt ungefähr zwischen 238,5 und 239,5 m ü. NN. Der Druckspiegel des Grund- bzw. Mineralwassers im Oberen Muschelkalk ist mit 238,5 m ü. NN angegeben.

Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 43 Abs. 1 und 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.

15. **Kampfmittel:**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans muss mit Kampfmitteln im Untergrund gerechnet werden. Maßnahmen, die mit Eingriffen in den Untergrund verbunden sind, müssen durch entsprechend geschultes Personal überwacht werden.

16. **Artenschutz:**
Bei Abbruch und Umbau bestehender Gebäude sowie bei Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen und Gehölzen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten, die in diesen Gebäuden wohnen, verletzt, getötet oder ihren Entwicklungsformen (Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 39 und § 44BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Ggf. sind Bauzeit und -bereich daran anzupassen.
Baum- bzw. Gehölzrodungen sind nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar eines Jahres zulässig.

17. **Erhaltungssatzung für Städtebauliche Gesamtanlagen:**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB (Städtebauliche Gesamtanlage, M1 – Stadtzentrum) vom 16. Juni 1988.