

Stuttgart, 23.05.2006

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Burgenland-/Leobener Straße im Stadtbezirk Feuerbach (Feu 234)

**- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO
ohne Anregungen**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nichtöffentlich öffentlich	13.06.2006 14.06.2006

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Burgenland-/Leobener Straße im Stadtbezirk Feuerbach (Feu 234) wird in der Fassung des Entwurfs des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 23. Januar 2006/21. März 2006 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung (Anlage 1) dargestellt. Es gilt die Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 23. Januar 2006/21. März 2006/18. Mai 2006.

Begründung

1. Vorgang

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 6. Februar 1996 den Rahmenplan Feuerbach-Mitte / Westlicher Bahnhofsbereich beschlossen. Der Rahmenplan sieht für den Geltungsbereich eine Stärkung der Wohnfunktion bei begrenztem Anteil an Büros und nicht störenden kleineren Gewerbebetrieben vor.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 1. Dezember 1998 die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Das Bebauungsplankonzept wurde aus dem Rahmenplan entwickelt.

Zwischenzeitlich wurde für das Grundstück Leobener Straße 38 für ein beantragtes Bauvorhaben die Genehmigung gemäß § 33 (2) BauGB herbeigeführt und das Gebäude wurde erstellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gingen keine schriftlichen Anregungen ein. Am Erörterungstermin im Bezirksrathaus Feuerbach nahmen 3 Bürgerinnen und Bürger teil, die die Sicherung der bestehenden Wohnnutzung ausdrücklich befürworteten.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde am 21. März 2006 vom Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossen. Gleichzeitig wurde ein Antrag, nur geneigte Dachformen festzuschreiben, einstimmig angenommen.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf und seine Begründung lagen vom 31. März bis 2. Mai 2006 zur öffentlichen Einsicht aus. Während dieser Zeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

2. Begründung zum Bebauungsplan

Die wichtigsten Grundzüge und Merkmale der Planung sind in der Begründung des Bebauungsplans vom 23. Januar/21. März 2006/18. Mai 2006 (Anlage 1) dargestellt. Die Begründung wurde bezüglich Vergnügungsstätten und Artenschutz gemäß § 42 BNatSchG ergänzt.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom Amt für Umweltschutz und vom Landesnaturschutzverband Anregungen vorgebracht, die nicht berücksichtigt werden konnten. Die Stellungnahme der Verwaltung zu diesen Anregungen der Träger öffentlicher Belange ist in Anlage 2 dargestellt.

Die beteiligten Träger wurden von der öffentlichen Auslegung am 30. März 2006 benachrichtigt, es wurden keine weiteren Anregungen vorgebracht.

4. Eingriff-/Ausgleichsregelungen

Eine förmliche Umweltprüfung für das Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich, da das Verfahren nach den bis zum 20. Juli 2004 geltenden Vorschriften weitergeführt wird.

Durch das bestehende, rechtsverbindliche Planungsrecht ist bereits heute eine bauliche Nutzung möglich. Insofern sind für den Bebauungsplan keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

Es fallen keine Grunderwerbskosten an, die Erschließung ist gesichert. Eventuelle Umgestaltungsmaßnahmen an den Verkehrsflächen führen zu keinem Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge.

Aufgrund der Umwandlung von Gewerbegebiet in ein Mischgebiet mit einer geringeren Geschossflächenzahl entsteht kein Planungsvorteil.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Begründung zum Bebauungsplan vom 23. Januar 2006/21. März 2006/18. Mai 2006
2. Anregungen der Träger öffentlicher Belange (TöB)
3. Entwurf des Bebauungsplans vom 23. Januar 2006/21. März 2006
4. Textteil des Bebauungsplans

Begründung

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Januar 1996 wurde vom Gemeinderat dem **Rahmenplan** „Feuerbach-Mitte/ Westl. Bahnhofsbereich“ zugestimmt. Er umfasst im Wesentlichen das Gebiet zwischen Bahnhof Feuerbach und Grazer Straße und bildet die Grundlage für weitere Planungsschritte, insbesondere für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes sieht er eine Durchmischung von Wohnen und Arbeiten vor.

Für das Grundstück Leobener Straße 38, Flst. 4003 wurde 1998 ein Bauantrag für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage eingereicht. Das Vorhaben entsprach der Zielsetzung des Rahmenplanes. Für eine Genehmigung war das damals gültige Planungsrecht nicht ausreichend, sodass die Schaffung eines neuen Planrechtes erforderlich wurde.

Lage im Raum, Größe, Bestand

Das Plangebiet liegt am östl. Rand des Zentrums von Feuerbach, im Grenzbereich des Gewerbegebiets „Stuttgarter - / Wiener Straße“ und des Mischgebiets „Burgenland- / Grazer Straße“. Es wird im Norden durch die Burgenlandstraße mit einem öffentlichen Spielplatz und dem dahinter liegenden Feuerbacher Stadtbad begrenzt. Im Westen befindet sich die Leobener Straße, mit gegenüberliegend überwiegend ein- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Satteldach. Die Ost- und Südseite grenzt direkt an ein großflächiges Einkaufszentrum und an ein viergeschossiges Dienstleistungsgebäude mit Flachdach an.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,12 ha und ist im Besitz von mehreren Privateigentümern. Es ist eben und überwiegend mit zweigeschossigen älteren Wohnhäusern mit Satteldach bebaut. Im Jahr 2001 wurde auf einer Teilfläche des Plangebiets (Leobenerstraße38) ein fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, nach § 33 (2) BauGB im Vorgriff auf den zukünftigen Bebauungsplan genehmigt und realisiert.

2. Geltendes Recht und andere Planungen

Der Flächennutzungsplan (FNP) 2010 stellt für den Geltungsbereich gemischte Baufläche dar.

Das Plangebiet und der östlich angrenzende Bereich liegen im Geltungsbereich des bisher gültigen Bebauungsplans „Wiener- und Stuttgarter Straße“ 1965/66, der Gewerbegebiet festsetzt (GRZ 0,6 / GFZ 2,0 / GBH max. 16,00 m).

Es liegt im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart Bad Cannstatt und Berg in der Außenzone.

Unberührt bleibt der für den gesamten Stadtbezirk geltende Textbebauungsplan „Vergnügungsstätten und andere“ (1989/5).

Der 1996 vom Gemeinderat beschlossene Rahmenplan sieht für das Planungsgebiet die Mischung von Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen vor.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist aus dem FNP und dem Rahmenplan entwickelt und sieht die Stärkung der Wohnfunktion bei begrenztem Anteil an Büros und nicht störenden kleineren Betrieben vor.

3. Planerische Konzeption

Das in diesem Bereich bisher festgesetzte Gewerbegebiet (GE) von (1965/66) wurde im Plangebiet weder in seiner Art noch im dort möglichen Nutzungsmaß umgesetzt. Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans vorhandene Wohnbebauung stammte überwiegend vom Anfang des 20. Jahrhunderts. In der Zwischenzeit waren keine wesentlichen Investitionen getätigt worden.

Hauptgrund ist hierfür sicherlich die planungsrechtliche Diskrepanz zwischen dem geltenden Planungsrecht und der tatsächlichen und von den Eigentümern auch weiterhin gewünschten Wohnnutzung. Da diese Nutzung hier unzulässig war, wurden bisher auch keine baulichen Erneuerungen durchgeführt. Des Weiteren eignet sich die vorhandene kleinteilige Parzellierung der Grundstücke nicht unbedingt für eine rein gewerbliche Nutzung.

Der Planungsbereich grenzt direkt an das Feuerbacher Einzelhandelszentrum an der Stuttgarter Straße, die die übergeordnete Einkaufsachse darstellt, sodass hier neben dem Wohnen auch die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, Dienstleistungsbetrieben, Einzelhandelsbetrieben sowie Schank- und Speisewirtschaften gewünscht ist.

Grundsätzliches Ziel ist es, im Rahmen des städtebaulichen Leitbildes der Landeshauptstadt Stuttgart „Innen- vor Außenentwicklung“ (hier bauliche Aktivierung zentraler, bisher untergenutzter Flächen), nun auch in diesem Bereich bauliche Investitionen zu ermöglichen. Es soll, unter Beibehaltung einer hohen baulichen Dichte, einerseits die bestehende Wohnnutzung im Zentrum gesichert und gestärkt werden, und andererseits ein Übergang zwischen dem zentralen Einkaufs- und Dienstleistungsgebiet im Osten / Süden, und dem überwiegend dem Wohnen dienenden Mischgebiet (Baustaffel 3) im Westen geschaffen werden.

4. Plangebiet

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung des Rahmenplans wird die bisherige gewerbliche Nutzung in Mischgebiet (MI) umgewandelt, in dem sowohl Wohnen als auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Um die Wohnnutzung hervorzuheben, sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 (2) 6. – 8. und § 6 (3) BauNVO nicht zugelassen.

Das Zentrum Feuerbachs, wie auch das Plangebiet und seine Umgebung selbst, zeichnet sich bisher schon durch eine städtebaulich gewünschte, hohe bauliche Dichte aus. Diese soll hier weitgehend erhalten bleiben:

- An der seither maximal zulässigen GRZ von 0,6 wird festgehalten.
- Die heute zulässige GFZ von 2,0 wird um 0,2 auf 1,8 reduziert. Dies bedeutet allerdings, dass die im MI max. zulässige Obergrenze der GFZ von 1,2 (§ 17 Bau NVO) deutlich überschritten ist.
- Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise unterstreicht ebenfalls das Ziel, eine hohe bauliche Dichte zu ermöglichen.
- In Anpassung an die Bauflucht des Gebäudes Leobener Straße 32 wird die Baugrenze, als städtebauliche Akzentuierung, im Einmündungsbereich der Eisenstätter Straße vom öffentlichen Straßenraum um 5 m zurückgesetzt. Dadurch kann hier weiterhin eine max. Gebäudehöhe (HbA) von 16,00 m zugelassen werden. In Richtung Burgenlandstraße bleibt die Baugrenze wie bisher direkt auf der Gehweghinterkante um auf den ohnehin kleinen Grundstücken einen größeren planerischen Spielraum zu ermöglichen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 12,00 m reduziert, um eine Anpassung an die gegenüberliegenden niedrigeren Gebäude zu erreichen. Insgesamt können nun bei einer Geschosshöhe von 2,75 bis 3,0 m vier bis fünf-geschossige Gebäude entstehen. Mit der Ausnahmeregelung zur Höhenentwicklung von haustechnischen Aufbauten sollen insbesondere die Realisierung von Anlagen zur Gewinnung alternativer Energien unterstützt werden.

Die Überschreitung der Obergrenzen ist insbesondere durch die besondere städtebauliche Situation dieses zentralen Standorts im Zentrum Feuerbachs begründet und erforderlich. Auch die gute Lage zum ÖPNV und die Realisierung des städtebaulichen Leitbildes „Innen- vor Außenentwicklung“ sprechen dafür.

Ausgeglichen werden die hohen Nutzungsmaße insbesondere durch Festsetzungen zur Grüngestaltung (Pflanzverpflichtung, Dachbegrünung - auch von Tiefgaragen) und durch den im Norden direkt angrenzenden großen stark durchgrünerten Spielplatz. Auch das Naherholungsgebiet Schelmenäcker - Lemberg liegt in fußläufiger Entfernung.

Diese Maßnahmen stellen sicher, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs sind befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Grundsätzlich sind alle Dachformen von 10° bis 45° Dachneigung zulässig. In geringem Umfang werden Gestaltungsvorschriften für Dächer getroffen, um den Charakter der vorhandenen Bebauung aufzunehmen.

Um möglichst einheitliche und ruhige Dachflächen zu gewährleisten, dürfen pro Gebäudeseite nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte gebaut werden. Zusätzlich sind

noch Regelungen über deren Länge und Höhe sowie deren Abstand zur Außenwand definiert.

Dächer bis 10° Neigung sowie Garagen und Nebenanlagen, außer Carports und Geräteschuppen, müssen mit mindestens 12 cm Substratschicht extensiv begrünt werden.

Fassadengestaltung

Glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig, um negative Auswirkungen auf die Umgebung zu verhindern. Ausnahmen bilden Solar- bzw. Voltaikanlagen im Hinblick auf eine ökologisch optimierte Energieversorgung.

Mülltonnenstandplätze

Aus Gründen der Hygiene und aus stadtgestalterischer Sicht sind Mülltonnenstandplätze in der Regel in die Gebäude zu integrieren.

Antennen

Mobilfunkantennen werden im Gebiet auf Grund der Nähe zu verschiedenen Kindertagesstätten und Schulen ausgeschlossen.

5. Innere und äußere Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)

Das Plangebiet ist optimal an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Stadtbahnhaltestellen der U6 und U13 befinden sich am Wilhelm-Geiger-Platz (ca. 300 m) und am Feuerbacher Bahnhof (ca. 600m). Am Bahnhof sind auch Haltestellen der Buslinie 91 und der S-Bahnen S 4, 5 und 6.

Das Gebiet ist über die Leobener Straße an die Wiener Straße und über die Burgenlandstraße an die Bludener Straße (B295) direkt an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Versorgung des Gebiets mit umweltfreundlichen Energien sowie Wasser ist gesichert. Leitungen und Kanäle sind in der Umgebung vorhanden und ausreichend dimensioniert. Die Entwässerung des Gebiets erfolgt zum Klärwerk Mühlhausen. Die Reinigungsleistungen sind dort gesichert

Garagen, Carports sowie Nebenanlagen

Um im Bereich des Rückversatzes der Baugrenze eine tatsächliche optische Aufweitung des Straßenraums sicher zu stellen, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Breite der Zufahrten darf 5 m nicht überschreiten um Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum zu sichern.

6. Soziale Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten sowie sonstige soziale und bürgerschaftliche Einrichtungen stehen in fußläufig erreichbarer Entfernung zur Verfügung.

Spielplätze, Tageseinrichtungen für Kinder sowie Grundschulen sind in ausreichender Zahl im näheren Umfeld vorhanden. Durch die geringe Größe des Plangebiets ist nicht mit einer wesentlichen Erhöhung der Bedarfszahlen zu rechnen.

7. Umweltbelange

Durch die geringe Größe des Baugebiets, die vorhandene Bebauung sowie das bereits bestehende Planungsrecht sind nur unwesentliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Das heute gültige Planungsrecht Gewerbegebiet (GE) wurde nicht realisiert, hätte aber durch das zulässige Nutzungsmaß ohne Begründervorschriften zu einem deutlich höheren Versiegelungsgrad führen können, als nun im neuen Planungsrecht vorgesehen ist. Insofern ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, da eine Bebauung mit diesem Eingriff bereits zulässig war und teilweise auch schon vorhanden ist (§ 1 a (3) letzter Satz BauGB).

Durch die geringe Größe und Lage des Gebiets und die vorhandene, unbedeutende Vegetation kann davon ausgegangen werden, dass keine besonders und streng geschützten Arten nach § 42 BNatSchG im Gebiet vorkommen. Auf eine Untersuchung zur Berücksichtigung des Artenschutz wurde deshalb verzichtet.

Das Planungsgebiet ist heute bereits zum größten Teil überbaut bzw. versiegelt. Insofern sind durch die Planung verursachte weitere negative Auswirkungen auf die Naturgüter **Klima, Wasser und Boden** nicht zu erwarten.

Da die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens vor dem In-Kraft-Treten des neuen Baugesetzbuches 2004 (Europarechtsanpassungsgesetz EAG Bau) erfolgte, können die Vorschriften des BauGB 1998 angewendet werden. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Nach DIN 18005 ist bei städtebaulichen Planungen im Mischgebiet (MI) von 60 dB (A) tags und 50/45 dB (A) nachts als Orientierungswert auszugehen.

Diese schalltechnischen Orientierungswerte werden im Plangebiet überschritten. Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm durch passive Maßnahmen z.B. Lärmschutzfenster sind vorzusehen. Entsprechend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau - sind abhängig von den jeweiligen Lärmpegelbereichen unterschiedliche Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des Aussenbauteils (erf. $R'_{w,res}$) zu erreichen und nachzuweisen.

Da Fenster nur im geschlossenen Zustand die erforderliche Schalldämmung aufweisen, ist aus hygienischen Gesichtspunkten der notwendige Luftwechsel bei geschlossenem Fenster ggf. durch geeignete Lüftungseinrichtungen zu gewährleisten. An Aussenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur ei-

nen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

8. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen

Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht notwendig.

9. Finanzielle Auswirkungen

Keine

10. Statistische Daten

Gesamtfläche im Geltungsbereich
Mischgebiet MI

ca. 0,12 ha
ca. 0,12 ha

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 23. Januar 2006 / 21. März 2006 / 18. Mai 2006

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Prüfung und Stellungnahme zu den nicht oder nur teilweise berücksichtigten Anregungen

Träger / Anregung	Stellungnahme
<p><u>Amt für Umweltschutz</u></p> <p>Schreiben vom 29. November 2005</p> <p>Aufgrund des geringen Abstands zum östlich angrenzenden Anlieferhof⁰ eines Einkaufsmarktes wird angeregt, statt eines Mischgebiets gem. § 6 BauNVO ein Kerngebiet gem. § 7 BauNVO mit Nutzungseinschränkungen festzusetzen. Es wird weiter empfohlen, auf der Ostseite keine Aufenthaltsräume von Wohnungen zuzulassen.</p> <p><u>Landesnaturausschutzverband</u></p> <p>Schreiben vom 12. Dezember 2005</p> <p>Der LNV stellt fest, dass die bestehenden Wohnhäuser sowohl innen wie außen saniert worden sind. Die Behauptung, es wären keine wesentlichen Investitionen getätigt worden, ist falsch.</p> <p>Die vorgeschlagenen Gebäudehöhen von 16 m und 12 m sind entschieden zu hoch angesetzt. Diese Höhen passen nicht zu den zweigeschossigen Häusern auf der gegenüberliegenden Seite.</p>	<p>Durch die Änderung des Planungsrechts von Gewerbegebiet in Mischgebiet soll die bestehende Wohnnutzung am Rande im Zentrum von Feuerbach gesichert werden. Um dieses Ziel in einem Kerngebiet zu erreichen, müssten viele Einschränkungen in der Nutzung eines MK-Gebiets festgesetzt werden.</p> <p>Die vorhandene Grundbelastung des Gebiets kann durch eine sinnvolle Grundrissgestaltung auf den kleineren Grundstücken nicht verbessert werden. Deshalb wurden Festsetzungen für passive bauliche Lärmschutzmaßnahmen im Geltungsbereich getroffen.</p> <p>Die Aussage zu den Investitionen bezieht sich nicht auf die Erhaltungsmaßnahmen der Wohnhäuser, sondern auf das seit 1965 geltende Planungsrecht. Dies setzt für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO fest.</p> <p>Auf der gegenüberliegenden Seite der Leobener Straße gilt bisher Baustaffel 3 nach OBS. Hier sind ebenfalls Gebäude mit einer Traufhöhe von 12 m zulässig.</p> <p>Die Gebäudehöhe von 16 m für Leobener Straße 38 orientiert sich am bestehenden, angebauten Nachbargebäude Leobener Straße 32. Durch die vom Gehweg abgesetzte Baugrenze ist die höhere Bebauung städtebaulich durchaus akzeptabel.</p>

Träger / Anregung	Stellungnahme
Im Bebauungsplan werden keine Aussagen über eine Tiefgarage, ihre Größe sowie deren Entlüftung gemacht.	Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Landesbauordnung. Über die Anzahl und Lage der Stellplätze kann im Bebauungsplanverfahren keine Aussage gemacht werden. Dies und die Entlüftung einer evtl. Tiefgarage muss im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

Text

A. Planungsrechtliche Festsetzungen - BauGB und BauNVO

Mischgebiet - § 6 und § 1 (4) und (5) BauNVO

MI Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungs -stätten nach § 6 (2) 6. - 8. und § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Höhe baulicher Anlagen - § 16 (2) und (3) und § 18 BauNVO

HbA₁ Die Höhe der baulichen Anlagen darf max. 14,50 m über den angrenzenden Straßenhöhen liegen. Auf eine Tiefe von 3,0 m entlang der Leobener Straße ist die HbA₁ auf 12,00 m beschränkt.

HbA₂ Die Höhe der baulichen Anlagen darf max. 16,00 m über den angrenzenden Straßenhöhen liegen.

Allgemein Haustechnische Aufbauten können als Ausnahme bis zu einer Höhe von 3,0 m und einer Fläche von 15% des darunterliegenden Geschosses zugelassen werden. Die Anlagen sind mindestens um 2,0 m von den jeweiligen Gebäudekanten zurückzusetzen.
Anlagen für die Gewinnung alternativer Energien können als Ausnahme bis zu einer Höhe von 1,5 m über der zul. HbA zugelassen werden.

Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 BauNVO

Nebenanlagen Nebenanlagen mit Ausnahme von Einrichtungen entsprechend § 14 (2) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Stellplätze und Garagen - § 9 (1) 4. BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO

Garagen, Tiefgaragen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Breite der Zufahrten darf an einer Grundstücksseite max. 5 m betragen.

Teile von Tiefgaragen, die nicht überbaut werden, sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,60 m zu überdecken und zu begrünen.

Pflanzverpflichtung - § 9 (1) 25. BauGB

pv₁

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten, wenn sie nicht als Gehflächen, Zufahrten, Stellplätze oder sonstige Erschließungsflächen erforderlich sind. Unberührt bleibt die Regelung der örtlichen Bauvorschriften zu Stellplätzen und Garagen.

Umweltschutz - § 9 (1) 24. BauGB

Lärmschutz

Im Geltungsbereich sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm der Burgenland-/Leobener Straße sowie dem Anlieferhof des angrenzenden Einkaufszentrums (z.B. Schallschutzfenster, Anordnung der Grundrisse) zu treffen. Dabei ist entlang der Straßen von einem Außenlärmpegel von bis zu 70 dB (A) tags und bis zu 60 dB(A) nachts auszugehen.

Böschungen und Stützmauern - § 9 (1) 26. BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 (1) 26. BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden.

B. Örtliche Bauvorschriften - § 74 LBO

Dachgestaltung - § 74 (1) 1. LBO

D1

Alle Dachformen von 10° bis 45° Dachneigung sind zulässig, bei Nebenanlagen und Garagen von 0° bis 45° Dachneigung.

Pulldächer im Allgemeinen, sowie bis 10° geneigte Dachflächen von Nebenanlagen und Garagen - außer Geräteschuppen und Carports -, sind als begrünte Flächen auszubilden und auf mindestens 12 cm Substratschicht mit Gräsern, Wildkräutern und bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen und so zu erhalten. Ausnahmen für Sonnenkollektoren können zugelassen werden

Es sind pro Dachseite jeweils nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig. Dachaufbauten sind höchstens bis zu 50 % der Gebäudelänge zulässig. Abstand der Dachaufbauten mindestens 1,5 m von den Giebelseiten. Höhe der Dachaufbauten max. 1,5 m gemessen vom Dachanschnitt bis zum Schnitt der Fensterwand mit der Dachhaut des Aufbaus.

Dacheinschnitte sind höchstens bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Abstand der Dacheinschnitte mindestens 1,5 m von den Giebelseiten. Der horizontale Abstand zwischen der Traufe und der Brüstung des Dacheinschnitts muss mindestens 0,6 m betragen.

Dachflächen aus unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink und Blei, sind unzulässig.

Fassadengestaltung - § 74 (1) 1. LBO

Glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sowie metallische Fassaden sind nicht zulässig. Ausnahmen für untergeordnete Flächen können zugelassen werden (z. B. bei Solar- und Voltaikanlagen).

Müllbehälterstandplätze - § 74 (1) 3. LBO

Die Müllbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Müllbehälter durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Sichtblenden, Bepflanzungen) vor Einblicken allseitig und dauerhaft abgeschirmt, vor direkter Sonneneinstrahlung geschützt und von öffentlichen Verkehrsflächen mindesten 1,5 m abgerückt werden. Im Übrigen gilt die Satzung über die Abfallvermeidung und Abfallentsorgung der Stadt Stuttgart (AfS).

Antennen - § 74 (1) 4. LBO

Mobilfunkantennen sind ausgeschlossen.

Stellplätze und Garagen - § 74 (1) 3. LBO

Allgemein Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

C. Hinweise

1. Höhenangaben:

Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt, über die Umrechnung der Höhen in das Nivellementpunktfeld das Stadtmessungsamt.

2. Bodenschutz:

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. Außerdem wird auf das Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“ des Amts für Umweltschutz hingewiesen.

3. Bauantrag (Äußere Gestaltung, Außenanlagen):

In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) anzugeben und die Außenanlage in einem Freiflächengestaltungsplan (§ 2 (3) 1. LBOVVO) darzustellen.

4. Beleuchtungsanlagen

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natriumdampf-Hochdrucklampen zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind im privaten Bereich (Außenbeleuchtung an Häusern, Hauszugängen) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.

5. Haltevorrichtungen und Hinweisschilder:

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 (1) BauGB).

6. Wasserschutz:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stutt-

gart-Bad Cannstatt und Berg in der Außenzone. Die Bestimmungen des Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes, insbesondere § 2 (1) WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und -umleitung), §§ 19 g – I WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 35 WHG und § 37 (2) und (4) WG, Erdaufschlüsse, Freilegen von Grundwassererschließungen sind gemäß § 37 (4) WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

7. 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 der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde (Polizeidienststelle) zu melden. Der Beginn der Erschließungs- und Erdarbeiten (Humusabtrag) ist drei Wochen vorher mitzuteilen.

7. Vergnügungseinrichtungen:

Der Geltungsbereich ist durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Vergnügungseinrichtungen und andere" (1989/5) des Stadtbezirks Feuerbach erfasst.

8. Schutz von Gebäude bewohnenden Arten

Bei Abbruch und Umbauten bestehender Gebäude ist zu prüfen, ob Gebäude bewohnende Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 42 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung nach § 62 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

9. Durch den bestehenden Anlieferhof des angrenzenden Einkaufszentrums können Emissionen entstehen.