

Stuttgart, 24.05.2006

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Gäublick im Stadtbezirk Weilimdorf (Weil 208)

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

Beschlussvorlage

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

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Gäublick im Stadtbezirk Weilimdorf (Weil 208) wird in der Fassung des Bebauungsplanentwurf vom 15. Juni 2005 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung (Anlage 2) dargestellt.

Es gilt die Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 15. Juni 2005/2. Mai 2006

Kurzfassung der Begründung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 21. Dezember 1993 beschlossen, den Bebauungsplan Gäublick (Weil 208) aufzustellen.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden Anregungen zu den Planungszielen vorgebracht.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind eingearbeitet, sofern in der Anlage 3 nichts anderes ausgeführt ist.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde vom UTA am 18. Oktober 2005 beschlossen.

Anregungen zum Bebauungsplanentwurf wurden von den Trägern öffentlicher Belange und den privaten Beteiligten während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB nicht vorgebracht.

Der Landesnaturschutzverband BW e.V. hat mitgeteilt, dass seine bisherigen Äußerungen zur Beteiligung nach § 4 BauGB weiterhin gelten.

Im Plangebiet sollen südwestlich der Straße Gäublick im Anschluss an die bestehende Bebauung Wohngebäude als Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Die überwiegende Fläche des Plangebiets soll in ihrem Charakter erhalten bleiben und wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Erschließungsanlagen sind abgerechnet, so dass für eventuelle Umgestaltungsmaßnahmen der Straße Gäublick kein Mittelrückfluss erfolgt.

Der Mittelrückfluss für Kanalbeiträge wird vom Stadtmessungsamt auf etwa 2.000, -- geschätzt.

Die Kosten der inneren Erschließungsanlagen sowie der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind von den Grundstückseigentümern zu tragen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referate T, WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung gem. § 9 (8) BauGB vom 15. Juni 2005/2. Mai 2006
3. Anregungen der Träger öffentlicher Belange
4. Bebauungsplan (Planausschnitt verkleinert) vom 15. Juni 2005
5. Textteil des Bebauungsplans vom 15. Juni 2005

Übersicht:

1. Vorgang
2. Begründung des Bebauungsplans gem. § 9 (8) BauGB
3. Planungsvorteil
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
5. Beteiligung der Bürger
6. Artenschutz
7. Ausgleichsmaßnahmen
8. Anpassung der Begründung
9. Statistische Angaben

1. Vorgang

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans 1932/73, der für dieses Gebiet eine Bauverbotszone festsetzt.

Durch die Planung soll eine geringe Erweiterung der vorhandenen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht und vor allem die Abgrenzung zwischen den Bauflächen und der öffentlichen Grünfläche als Grünzug zum alten Ortskern Weilimdorf festgelegt werden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 21.12.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Zuvor hatte der Bezirksbeirat Weilimdorf am 15.12.1993 der Planung mehrheitlich zugestimmt.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB konnten die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Jahr 1994 sowie nach Überarbeitung erneut vom 17.10.2003 bis 30.10.2003 gemäß § 3 (1) BauGB im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung eingesehen werden.

Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 24.01.1994 im Bezirksrathaus Weilimdorf.

2. Begründung des Bebauungsplans gem. § 9 (8) BauGB

Die Grundzüge und wichtigsten Merkmale der Planung sind in der Begründung des Bebauungsplans vom 15. Juni 2005/2.Mai 2006 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen.

3. Planungsvorteil

Nach Aussage des Stadtmessungsamts entsteht ein Planungsvorteil von rd. 965.000, -- . Ausgleichsmaßnahmen, Planungskosten und eventuelle Altlasten sind in diesem Betrag nicht berücksichtigt.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Anregungen von Trägern öffentlicher Belange, die nicht berücksichtigt werden können, sind in der Anlage 3 aufgeführt.

Im Übrigen haben die Träger öffentlicher Belange keine Einwendungen geltend gemacht, die planungsrelevant sind.

5. Beteiligung der Bürger

Die Anregungen der Bürger während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB sind in der GRDRs 695/2005 aufgeführt. Auf diese Drucksache wird verwiesen.

Der Bebauungsplan und seine Begründung lagen vom 24. Februar bis zum 23. März 2006 je einschließlich aus. Während der Auslegung nach § 3 (2) BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht.

6. Artenschutz

Zum Belang des Artenschutzes nach § 42 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) liegt eine Untersuchung vor. Im Gebiet kommen zwar besonders geschützte Vogelarten vor. Es handelt sich jedoch ausnahmslos um weit verbreitete und vergleichsweise unempfindliche Arten.

7. Ausgleichsmaßnahmen

Der naturschutzrechtliche Ausgleich der Eingriffe im Baugebiet erfolgt im Zusammenhang mit der Maßnahme „Renaturierung Feuerbach, Bereich ehem. Sportplatz Zazenhausen“. Insgesamt ist ein Defizit von 3400 Werteinheiten auszugleichen. Dies entspricht einer Fläche von 1700 m² bei einer Aufwertung um 2 Wertstufen. Der dem Bebauungsplan Gäublick zugeordnete Anteil an der Maßnahme in Zazenhausen beträgt 2,3 %.

8. Anpassung der Begründung

Die Begründung wird hinsichtlich der Grünordnung/Grünflächen sowie der Ausgleichsmaßnahmen und des Artenschutzes aufgrund der vorliegenden Untersuchungen zum Artenschutz und der konkreten Festlegung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs ergänzt.

Die vorgenommenen Ergänzungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

9. Statistische Angaben

Fläche des Plangebiets:	ca.	0,760 ha
davon öffentliche Grünfläche:	ca.	0,541 ha
Nettobauland:	ca.	0,219 ha

Übersicht:

1. Plangebiet
2. Ziel und Zweck der Planung
 - 2.1 Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplans
 - 2.2 Geltendes Recht und andere Planungen
3. Planinhalt
 - 3.1 Städtebauliche Konzeption
 - 3.2 Art der baulichen Nutzung
 - 3.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.4 Bauweise
 - 3.5 Flächen für Gemeinschaftsanlagen
 - 3.6 Innere und äußere Erschließung
 - 3.7 Sonstige Festsetzungen
4. Umweltbelange (§ 1a BauGB)
 - 4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 4.2 Umweltbelange
 - 4.3 Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz
 - 4.4 Artenschutzrechtliche Bestimmungen
5. Verwirklichung der Planung und erforderliche Maßnahmen
6. Flächenbilanz

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortskern des Stadtbezirks Weilimdorf an der Straße Gäublick. In seiner Nachbarschaft befinden sich Wohngebäude.

Ein Kindergarten liegt in unmittelbarer Nähe an der Torgauer Straße. Die Entfernung zur Grund- und Hauptschule (Reisachs Schule) beträgt etwa 700 m. Weiterführende Schulen (Realschule und Gymnasium) sind in Weilimdorf vorhanden.

In direkter Nachbarschaft zum Baugebiet ist ein öffentlicher Kinderspielplatz vorhanden. Ein weiterer Spiel- und Bolzplatz liegt etwa 200 m entfernt an der Kimmichstraße.

Weitere infrastrukturelle Einrichtungen sind im nahe gelegenen Zentrum von Weilimdorf vorhanden und können den zusätzlichen Bedarf aus dem Plangebiet decken.

Die vorhandene Grünfläche des Gebiets bleibt im Wesentlichen erhalten.

Am westlichen Rand des Planungsgebiets verläuft der Lindenbach, der weitgehend als offenes Gewässer fließt.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans 1932/73, der im Gebiet eine Bauverbotszone festsetzt. Es besitzt somit keine Bau-landqualität.

Zur Klärung der Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet wurden von Eigentümern Bauvoranfragen eingereicht. Nach dem bisher geltenden Recht ist eine Bebauung ausgeschlossen. Die Anfragen wurden ablehnend beschieden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 21.12.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die Nutzungen im Gebiet definiert und die öffentliche Grünfläche gesichert sowie der Grünzug vom Landschaftsschutzgebiet „Reisachmulde“ zum Ortskern Weilimdorf innerhalb des Plangebiets festgelegt werden.

Die Planung ermöglicht eine geringfügige Erweiterung der baulichen Nutzung, wobei die Bebauung den Blick von der Straße Gäublick in das angrenzende Teilgebiet der Ortslage weitgehend erhält.

2.2 Geltendes Recht und andere Planungen

Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan 2010 der Landeshauptstadt Stuttgart ist das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des neuen Bebauungsplans im nordwestlichen Teilbereich im Anschluss an die bestehende Bebauung als Wohnbaufläche und im südöstlichen Bereich als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht kein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 (1) BauGB.

Im Bebauungsplan 1932/73 ist eine 30 m Breite Bauverbotszone ergänzend zur Festsetzung der Baustaffel 4 nach der Ortsbausatzung ausgewiesen. Entsprechend ist das Gebiet als „Außenbereich im Innenbereich“ zu werten. Bauvorhaben sind nicht zulässig, solange kein neues Planungsrecht geschaffen wird.

Weiterhin gilt im Plangebiet der Textbebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere“ im Stadtbezirk Weilimdorf (1989/2) sowie die „Erhaltungssatzung Weilimdorf 1“, die keine Bedeutung für das Plangebiet besitzt.

Eine Teilfläche des Bebauungsplangebiets liegt innerhalb des Umlegungsgebiets „Weilimdorf 23 – Gäublick –“.

Rahmenplan „Ortskern Weilimdorf“

Im Rahmenplan „Ortskern Weilimdorf“ sind in den rückwärtigen Bereichen der Gebäude Kimmichstraße 5 – 11 und Dachtlerstraße 8 – 10 bauliche Arrondierungsflächen vorgesehen. Der Bereich zwischen den Arrondierungsflächen ist als Grünland ausgewiesen. Der Rahmenplan wurde auch mit der Maßgabe beschlossen, gegebenenfalls das geltende Planungsrecht in Teilbereichen zur Sicherung der Ziele dieses Rahmenplans zu ändern. Der Bebauungsplan wurde entsprechend der vom Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossenen Variante 1 des Rahmenplans entwickelt und ausgearbeitet.

Überschwemmungsgebiet

Entlang des Lindenbachs besteht ein durch Rechtsverordnung vom 01.12.1982 festgesetztes Überschwemmungsgebiet mit einer Breite von 4 m ab der Böschungsoberkante.

3. Planinhalt

3.1 Städtebauliche Konzeption

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan und der Rahmenplanung „Ortskern Weilimdorf“ soll im Anschluss an die bestehenden Gebäude an der Dachtlerstraße eine maßvolle Erweiterung der Bebauung zugelassen werden. Dabei soll diese Bebauung auf dem nach Südwesten abfallenden Hanggelände die Sicht von der Straße Gäublick in den Ort weitgehend freihalten. Dieser Aspekt wird durch die Planung berücksichtigt. Insbesondere dürfen deshalb Garagenbauwerke nicht auf Straßenhöhe errichtet werden. Sie müssen tiefer gelegt werden und sind nur über eine Rampe von Süden aus erschlossen, damit sie die Sicht nicht behindern. Weiterhin wird die Stellung der geplanten Gebäude so orientiert, dass ihre Giebelseite zur Straße Gäublick ausgerichtet ist. Ihre Höhenentwicklung ist so festgesetzt, dass von der höher gelegenen Straße Gäublick die Sicht auf den alten Ortskern nur geringfügig beeinträchtigt wird.

Im Plangebiet werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die Festsetzung einzelner abgegrenzter Baufelder sichert eine lockere Bebauung des Hangs und schafft ausreichende Freiräume für eine gute Belichtung und Belüftung sowie einen angemessenen Abstand zur Grünfläche und den angrenzenden Gebäuden. Die Bebauung wird von der Straße Gäublick ausgehend über private Geh- und Fahrrechte an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen. Aufgrund der Hanglage und des wertvollen Grünbestands kann nur im höher gelegenen Bereich eine Zufahrt für Fahrzeuge realisiert werden. Die Gebäude selbst müssen über Fußwege angedient werden.

Die angrenzende Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche, Sukzessionsfläche und Gartenland festgesetzt. Diese Grünfläche ist Teil des Grünzugs vom Landschaftsschutzgebiet „Reisachmulde“ zum Ortskern. Die Herstellung von Wegen ist in dieser Fläche nicht vorgesehen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der unmittelbaren Nachbarschaft soll als Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sollen vorwiegend Wohngebäude entstehen. Weiterhin sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen.

Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen. Weiterhin sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen. Diese Nutzungen finden in anderen Baugebieten in akzeptabler Entfernung einen geeigneten Standort und sind hier vor allem aus verkehrstechnischen Gründen ausgeschlossen.

Aufgrund der Hanglage des Baugebiets ist die Erschließung der vorgesehenen Gebäude nicht direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche, sondern nur über private Gehrechte möglich, so dass hier vor allem Wohngebäude einen geeigneten Standort haben.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die Grundflächenzahl, die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhen sowie Erdgeschossfußbodenhöhe) festgelegt. Da die Baukörper durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grundfläche sowie die Höhenbeschränkungen ausreichend begrenzt sind, kann auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden.

Die nach der BauNVO zulässige Obergrenze für die Geschossflächenzahl wird nicht überschritten.

Die Festsetzungen ermöglichen die Bebauung mit eingeschossigen Gebäuden mit zusätzlichem Dachgeschoss. Dabei ergibt sich eine Firsthöhe von ca. 8,0 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe, wobei das Erdgeschoss an der Nordostseite (Bergseite) der Gebäude etwa auf der Höhe des bestehenden Geländes liegt.

3.4 Bauweise

Im Baugebiet kann aus topografischen Gründen sowie wegen der Erschließung nur eine lockere Bebauung zugelassen werden. Deshalb sind im Rahmen der offenen Bauweise nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Im Übrigen begrenzen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Baukörper.

3.5 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Die ausgewiesenen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte der Zufahrt zu den Garagen sowie für die Müllbehälterstandplätze dienen dem gesamten Neubaugebiet als Gemeinschaftsanlagen. Ihre Flächenanteile sollen der jeweiligen maßgebenden Grundstücksfläche hinzugerechnet werden.

3.6 Innere und äußere Erschließung

Verkehrerschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke wird von der ausgebauten Straße Gäublick aus festgesetzt. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen müssen nicht geschaffen werden. Die geplanten Gebäude werden über Gehrechte, die Flächen für Stellplätze und Garagen über Fahrrechte zugunsten der Nutzer und Angrenzer erschlossen. Das ausgewiesene Fahrrecht ist auch für Sonderfahrzeuge dimensioniert.

Die Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs liegen in der Nähe des Planungsgebiets. In ca. 300 m Entfernung befinden sich die Haltestellen der Stadtbahnlinie U 6 und der Buslinien 90 und 95.

Eine Verbindung für Fußgänger zum Ortskern ist von der Straße Gäublick über den Hoppla-Weg und die Kimmichstraße vorhanden.

Ver- und Entsorgung sowie Energieversorgung

Anlagen der Ver- und Entsorgung sind in der Straße Gäublick eingelegt. Der Anschluss der geplanten Gebäude des Gebiets wird durch festgesetzte Leitungsrechte ermöglicht.

Entwässerung:

Das Schmutzwasser der geplanten Gebäude soll nicht zum Kanal in der Straße Gäublick geleitet, sondern über den Kanal, der in der Tallage entlang des Lindenbachs verläuft, zum Klärwerk Ditzingen geleitet werden. Die erforderliche Reinigungsleistung ist dort gesichert.

Niederschlagswasser:

Der Lindenbach verläuft im Bereich der Bauflächen als offenes Gewässer. Die Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers, insbesondere des Dachflächenwassers, in diesen Vorfluter ist vorgesehen.

3.7 Sonstige Festsetzungen

Stellplätze und Garagen

Oberirdische Garagen sind nur auf den besonders festgesetzten Flächen Ga zulässig. Die Dachoberkante von Garagen darf das Höhenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Gäublick nicht überschreiten, um die Aussicht in den Ortskern des Stadtteils nicht zu beschränken.

Stellplätze sind nur ausnahmsweise auf der festgesetzten Fläche Ga mit Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus zugelassen. Sie müssen niveaugleich mit der Verkehrsfläche hergestellt werden.

Grünordnung, Grünfläche

Die bestehende wertvolle Grünfläche mit ihrem Baum- und Strauchbestand soll weitgehend erhalten und gesichert werden. Innerhalb dieser Grünfläche haben sich vor allem Eschen- und Ahornbestände ausgebreitet. Auf einer Teilfläche im nordöstlichen Bereich besteht eine Kreuzdornhecke; diese ist als Stadtbiotop kartiert. Die ausgewiesene Grünzone ist als Sukzessionsfläche zu erhalten und wird im Bebauungsplan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Um die bestehende Vegetation auf Dauer zu sichern, ist diese Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Grundstücke sind momentan mit Ausnahme des Flurstücks 40/5 im Privateigentum und müssen von der Landeshauptstadt Stuttgart noch erworben werden. Dazu müssen im städtischen Haushalt noch finanzielle Mittel eingestellt werden.

Mit den Eigentümern wurden bereits Gespräche geführt, aus denen sich die Verkaufsbereitschaft abzeichnet, sodass voraussichtlich eine größere Fläche erworben werden kann.

Örtliche Bauvorschriften - Gestalterische Vorschriften –

Die Vorschriften des Bebauungsplans zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, die baugestalterischen Absichten zu verwirklichen und eine städtebauliche Einfügung zu erreichen.

An das allgemeine Wohngebiet grenzt im Südosten eine größere öffentliche Grünfläche an, so dass die Gestaltung der Gebäude auf die Umgebung Rücksicht nehmen sollte. Durch die Festlegungen der Dachgestaltung wird eine städtebauliche Abstimmung erzielt und eine unverträgliche Dachgestaltung unterbunden.

Da die Gebäude nicht direkt angedient werden können, ist eine Fläche als gemeinschaftlicher Müllstandplatz ausgewiesen. Aus hygienischen Gründen sind die Müllbehälter abzuschirmen. Eine entsprechende Vorschrift ist im Textteil aufgenommen. Mobilfunkantennen sind im Plangebiet aus stadtgestalterischen Gründen nicht ge-

wünscht und sind deshalb ausgeschlossen. Das Gebiet grenzt an eine Grünzone mit wertvollem Baumbestand sowie an den Uferbereich des Lindenbachs und soll locker mit niedrigen Häusern bebaut werden. Mobilfunkanlagen würden hier zu Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds führen.

Die Höhenfestsetzung der Gebäude (First- und Erdgeschossfußbodenhöhen) erlaubt die Realisierung eingeschossiger Gebäude mit einem Dachgeschoss.

Es soll weiterhin ermöglicht werden, dass an der talseitigen Giebelseite zusätzlich das Untergeschoss für Aufenthaltsräume genutzt werden kann. Allerdings sind nur an dieser südwestlichen Talseite der Gebäude Abgrabungen in begrenztem Umfang zugelassen, damit möglichst keine eigenständigen Wohneinheiten entstehen, die das Gebiet mit zusätzlichen Stellplätzen belasten könnten.

4. Umweltbelange (§ 1a BauGB)

4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer „Vorprüfung des Einzelfalls“ (Screening–Verfahren) ist aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen nicht erforderlich.

4.2 Umweltbelange

Schallimmissionen/Lärmschutz

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beurteilungspegels für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - betragen:

für allgemeine Wohngebiete (WA)	tags	=	55 dB (A)
	nachts	=	45 dB (A).

Nach der Verkehrslärmkartierung 1998 des Amts für Umweltschutz werden diese Beurteilungspegel nicht erreicht. Besondere Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen sind daher nicht zu treffen.

Bodenbelastungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung nicht zu erwarten.

Bodenschutz

Nach Vollzug der Planung ist das Schutzgut "Boden" in seinen Funktionen als Lebensraum im Bereich der ausgewiesenen Baufläche gemindert.

Die Planung minimiert die Eingriffe durch Festsetzungen und Vorschriften und sichert die Freiflächen.

Es sollte angestrebt werden, den Erdaushub und seine Abfuhr im Baugebiet zu minimieren. Die Höhenfestsetzungen baulicher Anlagen sind jedoch durch die Topografie des Hangs und die bestehende Straße bedingt, so dass nur ein geringer Spielraum für die Wiederverwendung des Erdaushubs verbleibt.

Klima und Lufthygiene

Im Umweltatlas - Klima des ehemaligen Nachbarschaftsverbands Stuttgart ist das Plangebiet als "Bebautes Gebiet mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen" dargestellt.

Die Bebauung und Versiegelung in der Nachbarschaft hat hier bereits zu einer Veränderung der Klimaelemente geführt. Dem Amt für Umweltschutz wurde die Planung vorab vorgelegt. Gegen die geringe Erweiterung der Bebauung bestehen keine stadtklimatischen Bedenken.

Baugrund und Luftschutzstollen

Im Plangebiet befindet sich ein Luftschutzstollen (Pionierstollen 215), der teilweise mit Magerbeton verpresst und gesichert ist. Seine ungefähre Lage ist nach den Bestandsplänen des Tiefbauamts dargestellt. Weitergehende Erkundungen sowie ingenieur-geologische Beratungen bei Neubauvorhaben werden empfohlen.

4.3 Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz

Das Planungsgebiet ist in der Biotopkartierung und Biotopverbundplanung Stuttgart-Nord erfasst. Danach handelt es sich überwiegend um einen Gehölzkomplex, Gartenbrachen sowie Nutz- und Ziergärten, die eine hohe ökologische Bedeutung besitzen.

Entlang der Straße Gäublick befindet sich das Stadtbiotop „Kreuzdorn“, das auf Grund des Artenvorkommens besonders hochwertig ist. Die Biotopverbundplanung empfiehlt ausdrücklich die Sicherung des naturnahen Gehölzbestands im Verbund mit den angrenzenden Flächen und im Zusammenhang mit der ökologischen Aufwertung des Lindenbachs. Der Gemeinderat hat 1997 im Rahmen des Umweltberichts beschlossen, diese Empfehlung umzusetzen. Dieser Empfehlung wird durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche entsprochen. Wertvolle Bereiche können damit im Rahmen der Pflege erhalten und entwickelt werden.

Die geplante Bebauung greift in bisher nicht überbaute Grundstücksflächen ein. Nach § 1a BauGB ist ein Ausgleich für die Eingriffe in die Natur und Landschaft erforderlich. Die Ausgleichsmaßnahmen sind an anderer Stelle des Stadtgebiets vorgesehen. *Sie sollen im Rahmen der Maßnahme „Renaturierung Feuerbach, Bereich ehem. Sportplatz Zazenhausen“ erfolgen.* Im Rahmen der Renaturierungsmaßnahmen werden dort neue Vegetationsbestände geschaffen. *Auf die Grünordnungsplanung des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom März 2006 wird verwiesen.*

Das auszugleichende Defizit der Eingriffs- Ausgleichsbewertung beträgt 3400 Werteinheiten und entspricht einer Fläche von 1700 m² bei einer möglichen Aufwertung um 2 Wertstufen. Der dem Bebauungsplan Gäublick zugeordnete Anteil für den Ausgleich an der Gesamtmaßnahme der „Renaturierung Feuerbach“ beträgt 2,3 %.

4.4 Artenschutzrechtliche Bestimmungen

Zum Artenschutz nach § 42 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) liegt die „Untersuchung zu geschützten Arten im Bebauungsplangebiet Gäublick (Weil 208)“ der Gruppe für ökologische Gutachten Detzel und Matthäus vom Oktober 2005 vor. Im Gebiet wurden 10 Brutvogelarten nachgewiesen. Es handelt sich zwar um besonders geschützte Vogelarten, jedoch ausnahmslos um weit verbreitete und vergleichsweise anspruchsarme sowie störungsunempfindliche Arten. Weiterhin wurden als Nahrungsgäste zwei weitere Arten beobachtet.

Innerhalb des Untersuchungsraums wurde außerdem die Zwergfledermaus nachgewiesen, die das Gebiet zur Jagd nutzt. Es ergibt sich hier jedoch keine konkrete Eignung als Lebensraum und eine geringe Eignung als Jagdhabitat.

Das Untersuchungsgebiet wird aufgrund der Vorbelastung durch siedlungsbedingte Störungen sowie seiner Kleinräumigkeit in der innerstädtischen Lage als „stark verarmt“ eingestuft.

Insgesamt sind die zu erwartenden Wirkungen des Vorhabens nicht geeignet, den Erhaltungszustand der lokalen Population besonders geschützter Arten erheblich und nachteilig zu beeinträchtigen.

Die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 62 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind deshalb gegeben.

5. Verwirklichung der Planung und erforderliche Maßnahmen

Bodenordnung

Zum Vollzug der Planung sind aufgrund der vorhandenen Grundstücksstruktur und Eigentumsverhältnisse bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Landeshauptstadt Stuttgart beabsichtigt deshalb im Bebauungsplangebiet eine Umlegung nach § 45 ff BauGB durchzuführen *und hat die Umlegung bereits eingeleitet.*

Kosten und Finanzierung

Die Verkehrserschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Gebiets erfordern keine überörtlichen Baumaßnahmen.

Die Kosten der Erschließung der Baugrundstücke und für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind vollständig von den Grundstückseigentümern zu übernehmen.

Die geschätzten Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen betragen:

<i>für die Herstellung eines Vegetationsbestands mit 5 jähriger Pflege</i>	<i>ca. 10.900, --</i>
<i>anteilige Grundstückskosten (Wertminderung)</i>	<i>ca. 6.800, --</i>
	<i>ca. 17.700, --</i>

Die Kostenerstattung für diese Ausgleichsmaßnahmen kann durch vertragliche Regelungen oder durch die Kostenerstattungssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart vom 19. Februar 1998 vereinbart werden.

Der Landeshauptstadt Stuttgart entstehen durch die Ausweisung *und den Erwerb* der öffentlichen Grünanlage Aufwendungen. Da die öffentliche Grünanlage überörtlichen Charakter besitzt, *sind* diese Kosten von der Stadt zu tragen.

6. Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergeben sich nachstehende Flächenanteile:

Fläche des Plangebiets:	ca.	0,760 ha
davon öffentliche Grünfläche:	ca.	0,541 ha
Nettobauland:	ca.	0,219 ha

Ergänzungen (kursiv gedruckt):

Seite 6, Punkt 3,7

Seite 8, Punkt 4.3, 4.4, 5.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, den 15. Juni 2005/2. Mai 2006

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

Anregungen der Träger öffentlicher Belange

zur Beteiligung nach § 4 BauGB

Über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wird im Folgenden berichtet:

Träger/Anregung	Stellungnahme
<p>Amt für Umweltschutz – untere Naturschutzbehörde-</p> <p>Klimatologie: Aus Sicht der Stadtklimatologie wird der Planung zugestimmt.</p> <p>Natur- und Landschaftsschutz:</p> <p>Die Planung entspreche nicht den Zielen des Flächennutzungsplans mit der dargestellten Grünverbindung/Grünvernetzung der Siedlungsbereiche. Aufgrund der entstehenden erheblichen Eingriffe in die Natur und Landschaft sei die Planung abzulehnen.</p> <p>Weiterhin hat der Gemeinderat beschlossen, die Empfehlungen aus der Biotopkartierung und Biotopverbundplanung kontinuierlich umzusetzen. Diese Ziele und Vorgaben würden nicht erreicht, sondern es würden die bestehenden Verhältnisse verschlechtern.</p> <p>Um der Verpflichtung zur Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nachzukommen, bedürfe es einer Bestandaufnahme und Bewertung sowie Bilanzierung nach dem „Stuttgarter Verfahren“. Die Flächenbilanz müsse sich dabei auf das Gesamtgebiet und nicht nur auf die Teilflächen, in denen Eingriffe erfolgen, erstrecken.</p>	<p>Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Bebauungsplan ist bezüglich der Flächenausweisungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Grünverbindung bzw. der Grünzug ist durch den Bebauungsplan gesichert. Die Eingriffe in die Natur und Landschaft werden durch entsprechende Maßnahmen an anderer Stelle ausgeglichen.</p> <p>In die bestehenden Verhältnisse wird nur innerhalb der Teilfläche der festgesetzten Baugebietsfläche eingegriffen. Im übrigen Teilgebiet bleibt der vorhandene Grünbestand unverändert. Das besonders hochwertige Stadtbiotop „Kreuzdorn“, das entlang der Straße Gäublick in der festgesetzten Grünfläche liegt, bleibt erhalten.</p> <p>Die Bewertung und Bilanzierung der Eingriffe im Plangebiet und die Untersuchungen gemäß § 42 BNatSchG sind durchgeführt. Der Vollaussgleich wird im Rahmen der Maßnahme zur „Renaturierung Feuerbach, Bereich ehem. Sportplatzgelände Zazenhausen“ erreicht.</p>

<p>Beim Ausgleich sei von einem Vollaussgleich auszugehen. Bisher seien keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angegeben.</p> <p>Es sollte geprüft werden, wie der künstliche Querschnitt des Lindenbachs naturnäher gestaltet werden kann bzw. wie sich die bachbegleitende Vegetation verbessern lässt.</p> <p>Ein Grünordnungsplan sei erforderlich.</p>	<p>Es ist vorgesehen, die entstehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft durch Maßnahmen an anderer Stelle des Stadtgebiets auszugleichen. Der notwendige Ausgleich soll auf dem Sportplatzgelände in Zazenhausen erfolgen. Im Rahmen der Renaturierungsmaßnahme werden dort neue Vegetationsbestände geschaffen. In der Talauflage verläuft entlang der Böschungsoberkante des Lindenbachs der „Lindenbachsammler“ (Schmutzwasserkanal). Eine Veränderung des Bachquerschnitts ist deshalb nicht möglich. Auch muss die Kanaltrasse für eventuelle Wartungsarbeiten weitgehend frei gehalten werden und kann nicht intensiv bepflanzt werden. Im Rahmen des Kanalbaus wurde der Lindenbach soweit wie möglich renaturiert. Künftige Entwicklungen bzw. Verbesserungen des Bachquerschnitts sind durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Da die Grünfläche als Sukzessionsfläche unverändert erhalten bleibt, und eine Verbesserung des Bachquerschnitts sowie eine Uferrandbepflanzung wegen der Kanaltrasse nur eingeschränkt möglich ist, wird ein Grünordnungsplan für die verbleibende geringe Fläche nicht für erforderlich gehalten.</p>
<p>Gewässerdirektion Neckar (jetzt Amt für Umweltschutz)</p> <p>Entlang des Lindenbachs besteht ein rechtskräftig ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet mit einer Breite von jeweils 4 m ab Böschungsoberkante (Rechtsverordnung vom 01.12.1982).</p> <p>Um die Voraussetzungen für eine naturnahe Entwicklung zu schaffen, ist vom Träger der Gewässerunterhaltslast ein Gewässerentwicklungsplan aufzustellen (§ 68 a WG).</p>	<p>Das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.</p> <p>Im Rahmen des Kanalbaus wurde der Lindenbach soweit wie möglich renaturiert. Künftige Entwicklungen bzw. Verbesserungen des Bachquerschnitts sowie eine Uferrandbepflanzung sind durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Da der Lindenbach im Südwesten an private Grundstücke angrenzt, die durch Mauern abgegrenzt sind, und auf der gegenüberliegenden Bachseite eine Kanaltrasse besteht, sind Eingriffe in diesen</p>

<p>Es bestünden entlang des Lindenbachs gesetzlich festgelegte Gewässerrandstreifen, deren Breiten im Innenbereich von der Ortspolizeibehörde festgesetzt werden (§ 68 b WG).</p> <p>Durch eine eventuelle Einleitung von Oberflächen-/Niederschlagswasser aus dem Plangebiet darf es zu keiner Verschärfung des Hochwasserabflusses kommen.</p>	<p>Bestand nur sehr erschwert möglich.</p> <p>Die Fläche für den Gewässerrandstreifen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans freigehalten und nachrichtlich dargestellt.</p> <p>Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter ist vorgesehen. Aufgrund der Flächengröße des Gebiets ist keine Verschärfung des Hochwasserabflusses zu erwarten.</p>
<p>Landesnenschutzverband Baden-Württemberg e.V.</p> <p>Auf die vorgesehene Bebauung sollte wegen des Eingriffs in den wertvollen Grünbestand verzichtet werden. Allenfalls erscheine es akzeptabel, ein einziges Doppelhaus am Gäublick zu bauen. Die übrige Fläche sollte als Grünfläche umgewandelt werden.</p> <p>Sollte in Weilimdorf eine Nachfrage nach hochwertiger Wohnnutzung bestehen, wird angeregt, diese an der Goslarer Straße, jedoch ohne Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet, zu befriedigen.</p> <p>Da im vorliegenden Bebauungsplanentwurf auch Flächen, die nicht unmittelbar mit Kfz anfahrbar sind, für eine Wohnbebauung als nutzbar angesehen werden, wird die Ausweisung von Sammelanlagen für Stellplätze in diesem Fall als positiv hervorgehoben und für andere Planungen generell angeregt, um verhältnismäßig wenig Fläche zu versiegeln.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die Fläche ent-</p>	<p>Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat beschlossen, im Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, da bereits bisher für dieses Gebiet ein Bebauungsplan gilt. Der ausgearbeitete Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Der Grünbestand wird im südöstlichen Gebietsteil gesichert.</p> <p>Die bestehende Nachfrage kann nicht auf Bauflächen an der Goslarer Straße gedeckt werden, da dort ein Landschaftsschutzgebiet besteht und deshalb momentan kein Bebauungsplan mit dem Ziel des Wohnungsbaus aufgestellt werden kann.</p> <p>Die Ausweisung bzw. Konzentration der Flächen für Stellplätze und Garagen an der ausgebauten Straße ist hier auch aus topografischen Gründen gewählt. Eine verkehrsgerechte Erschließung des inneren Baufeldes bzw. jedes Gebäudes würde erhebliche Eingriffe in den Grünbestand verursachen und wäre auch wirtschaftlich für die wenigen Gebäude nicht vertretbar. Aufgrund der geringen Anzahl von Wohnungen im Gebiet wird in diesem besonderen Einzelfall auf die direkte Anfahrbarkeit der Gebäude verzichtet.</p> <p>Die verbleibende Grünfläche wird in ih-</p>

<p>sprechend ihrer hohen ökologischen Bewertung als geschützten Grünbestand oder als flächenhaftes Naturdenkmal auszuweisen.</p>	<p>rem Bestand naturnah als Sukzessionsfläche belassen.</p>
<p>Naturschutzbeauftragter</p> <p>Der Bebauungsplan treffe auf ein hinsichtlich des Natur- und Landschaftsschutzes empfindliches Gebiet. Demgegenüber entstehen nur wenige Wohneinheiten in exponierter Aussichts-lage.</p> <p>Bevor eine Entscheidung getroffen werden könne, sei ein Grünordnungsplan erforderlich.</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans ist vom Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossen worden. Zielsetzung war es, entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss, eine bauliche Arrondierung im Anschluss an die bestehende Bebauung vorzunehmen.</p> <p>Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und berücksichtigt die Ziele der vorbereitenden Bauleitplanung.</p> <p>Im Baugebiet sollen nur wenige Wohneinheiten in Doppel- bzw. Einzelhäusern entstehen. Die Anzahl der Wohnungen ist auch aufgrund der Topografie und der angrenzenden Grünfläche beschränkt. Der Grünbestand innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche bleibt als Sukzessionsfläche erhalten und erfährt keine wesentlichen Veränderungen. Die bisher vorgesehene Wegverbindung entlang des Lindenbachs entfällt.</p> <p>Die Ausarbeitung eines Grünordnungsplans für die vorgesehene Baufläche mit ca. 0,219 ha wird nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz kann ohne Grünordnungsplan erstellt werden. Im Übrigen sind im Bebauungsplan Maßnahmen als Pflanzgebote festgesetzt.</p>

Text

Planungsrechtliche Bestimmungen nach BauGB und BauNVO

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 (1) 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, können die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie bis zu einem Höhenunterschied von 2,0 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,10 m, vertikale Ausdehnung 0,40 m) für die Straße ein.

Allgemeines Wohngebiet § 9 (1) BauGB i.V.m. § 4 (2) 1 BauNVO und § 1 (5) und (6) BauNVO

WA Zulässig sind die Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO, hiervon ausgenommen sind:

- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.

Bauweise § 22 (2) BauNVO

E/D Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

Höhe baulicher Anlagen § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO

FH Oberste Begrenzung der Firsthöhen baulicher Anlagen über Normalnull (NN).
Die Höhenangaben beziehen sich auf das neue Höhensystem (N).
(EFH siehe örtliche Bauvorschriften; siehe auch Schemaschnitte als Hinweise).

Stellplätze und Garagen §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO

Ga Garagen sind nur auf den mit Ga bezeichneten Grundstücksflächen mit extensiver Begrünung zulässig. Sie dürfen nur über das festgesetzte Fahrrecht fr₃ zugunsten der Nutzer erschlossen und nicht als Doppelstockgaragen erstellt werden. Ihre Dachoberkante darf die Gehweghöhe der Straße Gäublick nicht überschreiten.
Stellplätze sind nur ausnahmsweise über den festgesetzten Garagen Ga zulässig, wenn sie niveaugleich zur angrenzenden Verkehrsfläche Gäublick hergestellt werden.

**Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m.
§ 23 BauNVO und Nebenanlagen § 14 BauNVO**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO als Wege, Stützmauern, Terrassen und Einfriedigungen allgemein zulässig.

- Weiterhin sind Geschirrhütten mit einem Bruttorauminhalt bis zu 25 m³ zulässig.
- Überdachungen oder verglaste Anbauten (Wintergärten) bis maximal 12 m² Grundfläche sind ausnahmsweise zulässig, wenn die zulässige Grundflächenzahl eingehalten wird und ihre maximale Höhe mindestens 2,0 m unterhalb der Firsthöhe liegt.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Sukzessionsfläche: Die Vegetationsbestände der öffentlichen Grünfläche (Sukzessionsfläche) sind zu schützen, zu pflegen und zu erhalten.

Außenbeleuchtung: Die 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. Für private Wege sind Natrium-Hochdrucklampen zu verwenden, wenn ihre Beleuchtung nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind im privaten Bereich (Außenbeleuchtung an Häusern, Hauszugängen) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen.

Niederschlagswasser: Das Niederschlagswasser, das auf Dachflächen der Gebäude einschließlich der Garagen anfällt, ist zu sammeln und in den Lindenbach abzuleiten.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 (1) 21 BauGB

gr₃ Gehrecht zugunsten der Angrenzer.

fr₃ Fahrrecht zugunsten der Nutzer der Garagen (Ga) sowie der Angrenzer.

lr₁ Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom.

lr₃ Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart, der Versorgungsunternehmen sowie der Angrenzer zur Ableitung des Niederschlagswassers in den Lindenbach.

Hinweis:

Die bezeichneten Flächen der Leitungsrechte dürfen nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit den Leitungsträgern bebaut, bepflanzt und sonst genutzt werden. Das gilt auch für eine Veränderung des bestehenden Geländes.

Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 22 BauGB

Die Flächen des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (gr_3 , fr_3 , lr_3) der Garagenzufahrt sowie des Müllbehälterstandplatzes (GMü) sind als Gemeinschaftsanlage festgesetzt und als Flächenanteile gemäß § 21 a (2) BauNVO der Grundstücksfläche im Sinne § 19 (3) BauNVO hinzuzurechnen.

Pflanzverpflichtung § 9 (1) 25 BauGB

- pv₁ Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit hochstämmigen Obstbäumen und Sträuchern heimischer Art zu bepflanzen, soweit sie nicht als Gehwegflächen, Zufahrten, Stellplätze oder sonstige Erschließungsflächen notwendig sind.
- pv₂ Die Fläche ist zu begrünen und mit Sträuchern heimischer Art zu bepflanzen.

Hinweise

- Höhenangaben** Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m ü.NN) im neuen System (N). Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System erteilt das Stadtmesungsamt. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

Baugrund und Luftschutzstollen

Bei Neubaumaßnahmen wird eine objektbezogene ingenieurgeologische Beratung empfohlen.
Im Plangebiet befindet sich ein Luftschutzstollen (Pionierstollen 215), der gesichert und teilweise mit Magerbeton ausgepresst ist. Bei Bauvorhaben, die an den Bereich des Stollens angrenzen, wird eine weitergehende Erkundung empfohlen.

- Mutterboden** Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB) und im Gebiet wieder zu verwenden.

Bodendenkmalpflege § 20 DSchG

Funde bei Ausgrabungen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse bestehen könnte, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder einer Polizeidienststelle zu melden.

Bauantrag In den Antragsunterlagen zum Bauantrag sollen Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) angeben und die Außenanlagen in einem Grün- und Freiflächengestaltungsplan dargestellt werden.

Bäume Auf die §§ 178 und 213 (1) 3 BauGB sowie die DIN 18920 „Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ wird ausdrücklich hingewiesen.

Haltevorrichtungen § 126 (1) BauGB

Eigentümer haben das Anbringen von

- a) Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und von
- b) Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden.

Anpflanzungen Bei Neupflanzungen sind gebietsheimische Pflanzwaren aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden.
Die Bepflanzung ist mit der Baumaßnahme (bis zur Nutzungsaufnahme der Vorhaben) vorzunehmen.
Sofern die Nutzungsaufnahme zu einem ungünstigen Zeitpunkt erfolgt, ist die Bepflanzung bis zur darauf folgenden Pflanzperiode herzustellen.

Für standortgerechte Anpflanzungen eignen sich

als Bäume: Hainbuche, Feldahorn, Linde, Buche und Obstbäume.

als Sträucher: Hartriegel, Haselnuss, Liguster, Schneeball, Kornelkirsche und Schlehe.

Vergnügungseinrichtungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Textbebauungsplans „Vergnügungseinrichtungen und andere“ im Stadtbezirk Weilimdorf (1989/2).

Auf die dort getroffenen Festsetzungen wird verwiesen.

Wasserschutz Die wasserrechtlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere über das Erfordernis einer behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserab- und Grundwasserumleitung, Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Erdaufschlüsse, Freilegen von Grundwasser sind zu beachten.

Bodenschutz Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und LBodSchAG BW) sind zu beachten.

Schemaschnitte Die Höhen baulicher Anlagen und des Geländes sind in den angefügten Schemaschnitten dargestellt.

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Gebäudehöhen § 74 (1) 1 LBO

EFH Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
Von der festgesetzten Fußbodenhöhe darf um $\pm 0,3$ m abgewichen werden.
Die Höhenangaben beziehen sich auf das neue Höhensystem (N).

Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

D₁ Zulässig sind nur Satteldächer mit 40° Dachneigung.
Dachaufbauten sind als Schleppgauben mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- maximale Höhe von 1,5 m, gemessen vom Dachanschnitt bis zum Schnitt der Fensterwand mit der Dachhaut des Aufbaus
- Mindestabstand von 1,5 m von den Giebelseiten
- Gesamtlänge der Schleppgauben weniger als 50 % der Dachlänge
- Quergiebel sind nicht zulässig

Dachdeckung § 74 (1) 1 LBO

Dächer sind mit rot bis rotbraunen Dachsteinen einzudecken.

Müllbehälterstandplätze § 74 (1) 1 LBO

GMü Gemeinschaftlicher Müllstandplatz für das Baugebiet WA.
Der Blick auf die Müllbehälter ist durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Sichtblenden, Bepflanzung) allseitig und dauerhaft abzuschirmen. Die Müllbehälter sind gegen direkte Sonnenbestrahlung zu schützen. Der Müllstandplatz ist einzugrünen.

Außenantennen § 74 (1) 4 LBO

AT Je Gebäude ist höchstens eine Außenantenne zulässig.
Das Gleiche gilt für Satellitenempfangsanlagen.
Mobilfunkanlagen sind nicht zulässig.

Abgrabungen – Höhenlage der Baugrundstücke § 74 (1) LBO

An der Südwestseite (Talseite) der Gebäude sind Abgrabungen des bestehenden Geländes bis zu 2,0 m unterhalb der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zugelassen.