

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Uhlandshöhe/Waldorfschule im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 288)

Stand: 14. September 2016

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Fläche für Gemeinbedarf - § 9 (1) 5. BauGB - Zweckbestimmung: Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke

GB Zulässig sind:
- Schulen,
- Schulen dienende Gebäude, Einrichtungen und Nebenanlagen,
- Wohnungen für Schüler, Studenten, Lehrkräfte
 und Hausmeister,
- Kindergärten,

Reines Wohngebiet - § 3 BauNVO

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

HbA Die maximale Gebäudehöhe HbA wird in Meter (m) über NN festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika und bei geneigten Dächern die Oberkante des Firstes.

Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe (HbA) sind ausnahmsweise zulässig durch haustechnisch bedingte Aufbauten bis 0,8 m, wenn mit diesen Aufbauten zur Außenkante der senkrecht aufgehenden Außenwand ein Abstand von mindestens 2,0 m eingehalten wird.

TH Die maximale Traufhöhe TH wird in Meter (m) über NN festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der geneigten Dachfläche bzw. als oberste Begrenzung der Außenwand bei zurückgesetztem Dach.

Überschreitungen der maximalen Traufhöhe (TH) sind ausnahmsweise durch Dachaufbauten bis zur maximalen Gebäudehöhe HbA zulässig, wenn mit diesen Aufbauten zur Hausmannstraße eine Gesamtlänge von maximal 8,0 m und in den übrigen Bereichen eine Einzellänge von 10,0 m bzw. eine Gesamtlänge von 17,0 m nicht überschritten werden.

Bauweise - § 22 (4) BauNVO

- a Zulässig ist die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.
- o offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche – § 23 (3) BauNVO

Ausnahmsweise kann ein Vortreten von oberirdischen Gebäudeteilen im Bereich der mit TH gekennzeichneten Zone, jedoch nicht entlang der Hausmannstraße, zugelassen werden, wenn

- mit dem obersten Abschluss dieser Gebäudeteile inklusiv Geländer die maximale Traufhöhe TH nicht überschritten wird,
- die Grundflächen der über die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile insgesamt 25 m² nicht überschreiten,
- eine Gesamtlänge von maximal 12 m nicht überschritten wird.

Stellplätze und Garagen - § 12 (6) BauNVO und § 23 (5) BauNVO i. V. m. § 9 (1) 4. BauGB

Oberirdische Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der pv-Flächen (siehe Festsetzung pv5 bis pv7).

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Flächen für Nebenanlagen - § 9 (1) 4. BauGB i. V. m. §§ 14 und 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen, die den Gemeinbedarfszwecken dienen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, jedoch nicht innerhalb der pv5-Flächen.

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

- gr, fr, lr Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Angrenzer.

Pflanzbindungen und -verpflichtungen - § 9 (1) 25. a und b BauGB



An der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stelle ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ (Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm gemessen 1,0 m über Gelände, Hochstamm) zu pflanzen und zu erhalten. Der im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Standort kann um bis zu 2 m abweichen. Der Baum ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.



An der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stelle ist der festgesetzte Bestandsbaum zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei Abgang mit einem standortgerechten, heimischen Laubbaum aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süd-deutsches Hügel- und Bergland“ (Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm gemessen 1,0 m über Gelände, Hochstamm) zu ersetzen.

pv1

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zugänge und sonstigen Erschließungs- und Stellplatzflächen sowie Nebenanlagen zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

pv2

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 8° Neigung sind extensiv zu begrünen. Hierzu sind die Dachflächen mit einer geeigneten, mindestens 12 cm mächtigen Substratschicht zu überdecken und mit einer geeigneten Kräuter- und Sprossenmischung so zu bepflanzen, dass eine geschlossene Vegetationsdecke dauerhaft gewährleistet ist.

Als Terrassen genutzte Flächen, Anlagen zur Energiegewinnung sowie die haustechnisch bedingten Aufbauten sind hiervon ausgenommen.

Bei Flachdächern sind Solaranlagen bzw. Anlagen zur Energiegewinnung in Kombination mit der Dachbegrünung zulässig. Sie sind einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen, der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Panele darf 30 cm nicht unterschreiten.

pv3

Wasserdurchlässige Beläge

Offene Pkw-Stellplätze, Fahrradstellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern Altlasten entgegenstehen.

pv4

Baumneupflanzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind insgesamt 12 standortgerechte, heimische Laubbäume aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ (Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm gemessen 1,0 m über Gelände, Hochstamm) zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

pv5

Pflanzbindung Hangkante

Die vorhandenen geschlossenen Gehölzbestände auf den im zeichnerischen Teil mit der Pflanzverpflichtung pv5 gekennzeichneten Flächen sind in Qualität und Charakter als baumbestandener Grünbereich zu erhalten. Eventuell erforderliche Pflegemaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

pv6

Pflanzbindung Schulgarten

Die vorhandenen Gehölzbestände auf den im zeichnerischen Teil mit der Pflanzverpflichtung pv6 (Schulgarten) gekennzeichneten Flächen sind in Qualität und Charakter als baumbeständiger Grünbereich zu erhalten. Eventuell erforderliche Pflegemaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ausnahmsweise können hier dem Schulbetrieb dienende Nebenanlagen zugelassen werden, wenn hierbei nicht in den Baumbestand eingegriffen wird.

Die Summe der Grundflächen dieser Nebenanlagen darf einen Anteil von 10% der pv6-Fläche nicht überschreiten.

pv7

Gebietsrandeingrünung/-verpflichtung

Die in der Planzeichnung mit pv7 gekennzeichneten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit niederen, heimischen Sträuchern oder bodendeckenden Gehölzen oder Stauden aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ mit Ausnahme von Zufahrten, Zuwegen, Rettungswegen, Terrassen, Gebäudeteile, Stützmauern und Nebenanlagen zu bepflanzen.

Die vorhandenen Gehölzbestände auf den im zeichnerischen Teil mit der Pflanzverpflichtung pv7 gekennzeichneten Flächen sind in Qualität und Charakter als baumbeständiger Grünbereich zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eventuell erforderliche Pflegemaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Böschungen, Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers - § 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 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,15 m; vertikale Ausdehnung 0,40 m) für die Straße ein.

B. Kennzeichnung

Verkehrsimmissionen - § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

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

C. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

Dach- und Fassadengestaltung - § 74 (1) 1. LBO

- D Zulässig sind nur geneigte Dächer ab einer Neigung von 25°.
- FG1 Kunststoff- oder Metallfassaden mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig.
- FG2 Kunststoff- oder Metallfassaden mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig. Das Dach und die Sockelzone sind in farblich dunkleren Tönen von der Fassade der übrigen Geschosse abzusetzen.

D. 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.

2. Bauordnungsrechtliche Verfahren

In den Bauzeichnungen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren ist zu den Außenanlagen bei Neubauten ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

3. Bäume:

Die §§ 178, 213 Abs.1 3. BauGB, DIN 18920 und das Merkblatt „Bäume in der Stadt“ sind zu berücksichtigen.
Auf die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart in ihrer aktuellen Fassung wird verwiesen. Ordnungswidrigkeiten in Zusammenhang mit geschützten Bäumen können gemäß Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

4. Bodendenkmalpflege

Nach § 20 DSchG sind „zufällige Funde“ bei Ausgrabungen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde (Polizeidienststelle) zu melden.

5. Kulturdenkmale

Im Plangebiet befindet sich das Wohnhaus Zur Uhlandshöhe 12, ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG.

6. Haltevorrichtungen

Der Eigentümer hat das Anbringen von

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

7. Unterirdische Leitungen

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

8. Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Eine objektbezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

9. Geotopschutz

Im Planbereich sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes betroffen, es befindet sich hier folgendes Geotop: Aufschluss Rote Wand E vom Hauptbahnhof bei der Umlandshöhe; [Geotop-Nr. 16274/4599].

Auf das Geotop-Kataster wird hingewiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

10. 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).

11. Artenschutz

Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar und damit außerhalb der Brutzeiten heimischer Vogelarten durchgeführt werden (§ 39 BNatSchG). Bei winterlichen Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen mit Höhlungen ist zu prüfen, ob diese als Winterquartier von Fledermäusen genutzt werden. Es wird empfohlen, vor Durchführung der Arbeiten einen Fachgutachter zu konsultieren.

Vor Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern sowie Maßnahmen an Gebäuden ist zu prüfen, ob besonders geschützte Tierarten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten beschädigt oder zerstört werden können.

ten (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Auf die Habitatpotentialanalyse des Ingenieurbüros Blaser vom 5. April 2016 wird verwiesen.

12. Stollenbauwerk

Im Plangebiet befindet sich im Bereich der Flurstücke Nr. 1468 und Nr. 1471/4 eine unterirdische Stollenanlage. Detaillierte Unterlagen und nähere Informationen sind beim Tiefbauamt, Bauabteilung Mitte/Nord, der Stadt Stuttgart erhältlich.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) ist gemäß Polizeigesetz Baden-Württemberg (PolG) zuständige besondere Polizeibehörde für die Abwehr von Gefahren und die Beseitigung von Störungen für die öffentliche Sicherheit und Ordnung bei stillgelegten untertägigen Bergwerken und anderen künstlichen Hohlräumen. Zuständige Stelle innerhalb des LGRB ist Referat 97 - Landesbergdirektion (LBD).

Vor Durchführung baulicher Maßnahmen sind die potentiellen Einwirkungen der unterirdischen Hohlräume auf die Tagesoberfläche bzw. auf Bauvorhaben durch einen qualifizierten Gutachter zu untersuchen.

Die evtl. Durchführung von Erkundungsmaßnahmen und die Ergebnisse sind der Landesbergdirektion mitzuteilen. Gegebenenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen sind mit der Landesbergdirektion abzustimmen.

13. Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind alle nicht vorab untersuchten Bauflächen als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen eingestuft. Es wird empfohlen im Vorfeld von jeglichen Bau(planungs)maßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Diese Auswertung kann beim Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst mittels eines Vordruckes beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de (→ Service → Formulare und Merkblätter) gefunden werden.

14. Abfallentsorgung

Es gilt die Satzung über die Abfallvermeidung und Abfallentsorgung.

15. Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Außenzone 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 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 WHG (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 (6) WG unverzüglich mitzuteilen.