

Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung - §§ 8 und 18 bis 20 BauNVO

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5) - (6) und (9) BauNVO

GE

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

1. Lagerhäuser und Lagerplätze,
2. Öffentliche Betriebe,
3. Einzelhandelsbetriebe,
4. Schank- und Speisewirtschaften,
5. Bordelle und bordellartige Betriebe,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. Tankstellen,
8. Anlagen für sportliche Zwecke,
9. Anlagen für kirchliche Zwecke,
10. Vergnügungsstätten.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Maß der baulichen Nutzung - § 21a (4) 3. BauNVO

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschoßen unberücksichtigt.

Abweichende Bauweise - § 22 (4) BauNVO

a Offene Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

Nebenanlagen und Stellplätze - § 12 (6) und § 23 (5) BauNVO

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den entsprechend festgesetzten Flächen, Nebenanlagen sind ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

gr/ fr /lr

Geh- und Fahrrecht für Radfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit, unterirdisches Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Stuttgart oder eines Versorgungsträgers. Das Recht ist auf Dritte übertragbar.

Pflanzverpflichtung - § 9 (1) 25. BauGB allgemein

Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten, Zugänge oder für sonstige Erschließungsflächen benötigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.



Die Bäume sind zu erhalten, bei Abgang sind die Bäume durch mittelkronige, einheimische Laubbäume (z.B. Spitzahorn (Acer platanoides)) zu ersetzen. Mindeststammumfang gemessen in 1m Höhe zum Zeitpunkt der Pflanzung: 20 cm.



Es sind mittelkronige, einheimische Laubbäume (z.B. Spitzahorn (Acer platanoides)) anzupflanzen und zu erhalten. Mindeststammumfang gemessen in 1m Höhe zum Zeitpunkt der Pflanzung: 20 cm.

pv₁

Die pv₁ - Flächen sind mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen (Pflanzgröße 20/25) und Sträuchern dicht (pro 100 qm pv₁ - Fläche mind. 1 Laubbaum (mittelkronig oder größer)) zu bepflanzen. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und in die Neupflanzung zu integrieren. Pro Baugrundstück ist ein Zugang in der Breite von max. 2,5 m zulässig. Die pv₁ - Fläche darf nicht unterbaut werden, Zufahrten sind innerhalb der pv₁ - Fläche nicht zulässig.

pv₂

Die pv₂ - Fläche ist gärtnerisch anzulegen und entweder mit mind. 6 großkronigen oder mit mind. 10 mittelkronigen standortgerechten und heimischen Laubbäumen (Pflanzgröße 20/25) zu bepflanzen und so zu erhalten. Die pv₂ - Fläche darf nicht unterbaut werden, Zufahrten sind innerhalb der pv₂ - Fläche nicht zulässig.

Pflanzempfehlung heimischer Bäume für pv₁ und pv₂: z. B. Hainbuche, Spitzahorn, Elsbeere, Linde.

pv₃

Die pv₃ - Fläche ist gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten, heimischen Sträuchern oder mit einer Hainbuchenhecke zu bepflanzen. Zufahrten sind innerhalb der pv₃ - Fläche nicht zulässig.

St 1 Die Stellplatzebene ist zu überdachen, das Dach darf die Höhe von 464,7 m ü NN nicht überschreiten.

St 2 Offene Stellplätze. Die Stellplätze sind auf einer mindestens 30 cm dicken, durchwurzelungsfähigen Bodenschicht wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasensteine oder Pflasterrasen). Behindertenstellplätze sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Dachflächen Die Dachflächen der Gebäude und der baulichen Anlagen sind bei einer Substratauflage von mindestens 12 cm als begrünte Flächen auszubilden und mit Gräsern, Wildkräutern und bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und so zu erhalten. Soweit mind. 80 % der Dachfläche begrünt sind, sind vom Hausgrund um mind. 1,0 m zurückgesetzte Terrassenflächen und Anlagen zur Sonnenenergienutzung zulässig.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24. BauGB

L Entsprechend dem dargestellten Lärmschutzbereich sind an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen.

Hinweis: Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Eberhardstraße 10 (Graf-Eberhard-Bau), 70130 Stuttgart in der Planauslage im EG, Zimmer 003 sowie beim Baurechtsamt, Eberhardstraße 33, 70133 Stuttgart im 1.OG beim Bürgerservice Bauen zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin) bezogen werden.

Für die Bebauung an der Löffelstraße sind besondere vorsorgliche Maßnahmen gegen Luftschadstoffe erforderlich (z.B. fensterunabhängiges Lüftungskonzept für die zur Löffelstraße hin gelegenen Aufenthaltsräume, Anordnung von Aufenthaltsräumen in straßenabgewandten Gebäudebereichen). Die Außenluftansaugung hat aus lufthygienisch unbedenklichen Bereichen zu erfolgen.

Hinweis:

Die Mittelungspegel in der Löffelstraße betragen nach der Verkehrslärmkartierung 1998 des Amtes für Umweltschutz 75-80 dB (A) tags und 70-75 dB(A) nachts.

Böschungen, Stützmauern - § 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 0,10 m, vertikale Ausdehnung 0,40 m) für die Straße ein.

Kennzeichnung - § 9 (5) 1. BauGB

Die Baugebiete im Geltungsbereich werden als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen ist.

Satzung über örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung - § 74 (1) 1. LBO

D Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden.

Werbeanlagen - § 74 (1) 2. LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht sind ausgeschlossen.

Am Gebäude sind Werbeanlagen nur als Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Werbung oberhalb der Gebäudeoberkante ist ausgeschlossen.

Im Zufahrtbereich ist ein Sammelhinweisschild bis zu einer Höhe von max. 3,50 m und einer Gesamtfläche von max. 18 m² zulässig sowie fünf Fahnenmasten mit einer Gesamthöhe von je 7 m.

Mülltonnenplätze - § 74 (1) 3. LBO

Die Abstellplätze für Mülltonnen sind in die Gebäude zu integrieren. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Abstellplätze mindestens 3 m von angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zurückgesetzt und durch geeignete Vorkehrungen wie Behälterschränke oder bepflanzte Sichtblenden allseitig und dauerhaft abgeschirmt sind. Im Übrigen gilt die Satzung über die Abfallvermeidung und Abfallentsorgung der Stadt Stuttgart.

Einfriedigungen - § 74 (1) 3. LBO

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur aus durchlässigem Material (z.B. Maschendrahtzaun) in einer Höhe von maximal 1,3 m zulässig. Zur Schrempfstraße hin sind Einfriedigungen um mindestens 5,0 m, ansonsten um mind. 1,0 m von der Grenze zurückzusetzen und mit einheimischen Laubgehölzen (z.B. Eiche, Bergahorn, Liguster, Vogelbeere, Hainbuche, Heckenkirsche) einzugrünen.

Im Bereich der pv3 - Fläche ist keine Einfriedung zulässig.

Antennen - § 74 (1) 4. LBO

Als Außenantenne ist nur eine Gemeinschaftsantenne je Gebäude zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 (1) 3 LBO

Höhenlage ist das vorhandene Gelände. Aufschüttungen und Abgrabungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten ist.

Hinweise

Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung des Bodenschutzgesetzes, insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Höhenangaben

Die im Plan eingetragenen Höhenangaben sowie die festgesetzte HbA beziehen sich auf Höhen (m über NN) im neuen System. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsfläche macht das Tiefbauamt, über die Umrechnung der Höhen in das Nivellementpunktfeld das Stadtmessungsamt.

Pflichten des Eigentümers - § 126 (1) BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und -leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen

auf seinem Grundstück zu dulden.

Bodenfunde

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden.

Wasserschutz

Die Bestimmungen des Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes, 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 § 49 WHG (Erdaufschlüsse) und § 37 Abs. 2 und Abs. 4 WG sind zu beachten. Erdaufschlüsse und Freilegungen von Grundwassererschließungen sind gemäß § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz anzuzeigen.

Glas- und Fensterfronten

Glas- und Fensterfronten sind so zu konstruieren, dass Vogelschlag vermieden wird. Die Empfehlungen der Schrift: Schmidt, H. et al., Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte, Sempach 2008 sind zu beachten. Bei Planung von Gebäuden mit Glas- und Fensterfronten ist ein qualifiziertes ökologisches Fachbüro einzuschalten.