

**A Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**

**Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO**

**WA Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO**

**Zulässig sind**

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.

**Nicht zulässig sind**

- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO.

**Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO**

GRZ Die zulässige Grundflächenzahl darf durch bauliche Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 Nr. 3 bis 0,8 überschritten werden.

GFZ Gemäß § 21a (1) und (4) Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche Garagengeschosse sowie die Flächen für Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

HbA 1 Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich in Metern über Normalnull entsprechend den Planeinschriften und wird an der obersten Begrenzung der baulichen Anlage gemessen.

Ausnahmsweise können technische Anlagen wie Kühlanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Oberlichter, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsrohre, usw. die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um maximal 1,0 m überschreiten, sofern sie mindestens 1,0 m von der Außenkante des Gebäudes zurückversetzt sind. Kamine für Energieerzeugungsanlagen dürfen die oberste Begrenzung des Gebäudes ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überragen. Auf die Pflanzverpflichtung PV 2 wird verwiesen.

HbA 2 Die Höhe der baulichen Anlage im Bereich HbA 2 bemisst sich in Metern über Normalnull entsprechend Planeinschrieb und wird an der obersten Begrenzung der baulichen Anlage gemessen.

Ausnahmsweise können Brüstungen o. ä. Absturzsicherungen die maximale Höhe baulicher Anlagen um bis zu 0,90 m überschreiten.

## **Bauweise - § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**

o offene Bauweise.

## **Offene Stellplätze und Garagen - § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6), § 16 (5) und § 23 BauNVO**

St Offene Stellplätze (St) sind nur innerhalb der gesondert für sie festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen sind nur zulässig, wenn diese in das Hauptgebäude integriert sind. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind diese unzulässig.

Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet zulässig. Tiefgaragen sind gemäß PV1 flächig mit einem Substrataufbau von mindestens 0,60 m zu bedecken. Ausnahmsweise kann in untergeordneten technisch bedingten Fällen, insbesondere im Anschlussbereich an Gebäude, die Pflanzsubstratschicht bis auf 0,40 m reduziert werden. Sollen Bäume als Ersatzpflanzung im Sinne der Baumschutzsatzung anerkannt werden, muss Erdanschluss hergestellt werden oder die Pflanzsubstratschicht 1,00 m betragen (siehe § 7 (6) Baumschutzsatzung).

Auf die Pflanzverpflichtung PV1 wird verwiesen.

## **Nebenanlagen - § 14 i.V.m. § 23 (5) BauNVO**

Nebenanlagen Außer Fahrradabstellplätzen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Plangebiet nicht zulässig. Nebenanlagen, die keine Gebäude und nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sowie Stützmauern bis zu einer Höhe von 5,0 m, können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

## **Zu- und Abfahrt - § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB**

Ef, Af Eine Zufahrt von den öffentlichen Verkehrsflächen auf die angrenzenden privaten Grundstücksflächen ist nur innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig. Ausgenommen davon sind Zufahrten für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge.

## **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Beläge Offene Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrassen o.ä. herzustellen. Das Oberflächenwasser von privaten Erschließungswegen ist auf die angrenzenden privaten Grünflächen abzuleiten.

Artenschutz-  
maßnahmen      Es sind 6 dauerhaft beständige Vogelnisthilfen für Höhlenbrüter, Halbhöhlen- und Nischenbrüter im Altbaumbestand des Plangebietes bzw. der näheren Umgebung anzubringen. 3 Halbhöhlennisthilfen sind an den Bestandsbäumen bis zur Fertigstellung der Gebäude, anschließend an den neuen Gebäuden, anzubringen.

### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - § 9 (1) Nr. 24 BauGB - Verkehrslärm**

Lärmschutz      Innerhalb des Geltungsbereichs sind an den Außenbauteilen baulicher Anlagen Vorkehrungen gemäß DIN 4109 zum Schutz gegenüber Außenlärm zu treffen.

Hinweise:      1.) Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

2.) Nach DIN 4109 ist ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 61 dB(A) ein Schallschutznachweis erforderlich. Bei maßgeblichen Außenlärmpegeln unter 61 dB(A) wird der Schallschutz mit den üblichen, für den Wärmeschutznachweis erforderlichen Fenstern eingehalten.

3.) Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Eberhardstraße 10 (Graf-Eberhard-Bau), 70173 Stuttgart in der Planauslage im EG, Zimmer 003 zur Einsichtnahme bereit gehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

### **Pflanzverpflichtung - § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

PV 1      Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrten, Wege, temporäre nichtüberdachte Müllbehälterabholfläche, Fahrradabstellplätze, Freisitze, notwendige Spielplätze und Terrassen, Notausgänge der Tiefgarage genutzt werden, vollflächig zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alle befestigten Flächen, außer Zufahrten, Zuwegungen und Terrassen und derer, die wegen Altlasten eine wasserdurchlässige Anlage nicht zulassen, sind offenporig z.B. aus Rasenpflaster, Dränfugenpflaster oder Dränpflaster herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt auch für Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen und Fahrradabstellflächen. Für die Begrünung sind heimische, standortgerechte Laubbäume (Mindestgröße: 20/25) und Laubsträucher (Heister, 3x verpflanzt) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu verwenden.

PV 2      Flachdächer über den obersten Geschossen (Bereich HbA 1) sind mit Ausnahme der Flächen für haustechnische Anlagen, Oberlichter, Lüftungsrohre oder Kamine vollflächig extensiv zu begrünen.

Die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden. Die Begrünung ist bis auf die oben

beschriebenen technischen Aufbauten als durchgängig geschlossene Vegetationsdecke herzustellen und so dauerhaft zu erhalten. Solaranlagen sind aufgeständert über der Begrünung anzubringen, der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 0,30 m nicht unterschreiten. Der Anteil an nicht begrünenden technischen Aufbauten darf 15% der Dachfläche nicht überschreiten.

### **Pflanzbindung - § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

PB



Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Eine dauerhafte Bestandssicherung ist durch fachgerechte Pflege zu gewährleisten, abgehende Bäume sind durch heimische, standortgerechte Bäume aus dem Vorkommensgebiet 5.1 zu ersetzen.

### **B Kennzeichnung**

#### **Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen § 9 (5) Nr. 1 BauGB**

Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen (Lärm / Luftschadstoffe) zu treffen sind.

### **C Satzung über örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung**

#### **Dachgestaltung - § 74 (1) Nr. 1 LBO**

FD Zulässig sind Flachdächer bis 5° Neigung. Die Dachflächen sind gemäß planungsrechtlicher Festsetzung PV 2 zu begrünen.

#### **Werbeanlagen - § 74 (1) Nr. 2 LBO**

Werbeanlagen sind an der Gebäudefassade nur bis zu einer Gesamtfläche von 2 m<sup>2</sup> und nur bis zur Unterkante Fußboden des ersten Obergeschosses zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und selbstständige Werbeanlagen.

#### **Mülltonnenstandplätze - § 74 (1) Nr. 3 LBO**

Flächen für die temporäre Bereitstellung von Mülltonnen sind, sofern sie nicht in das Gebäude integriert sind, nur in benötigter Größe vorzusehen und durch geeignete Vorkehrungen (insbesondere Sichtblenden, Bepflanzung) allseitig und dauerhaft in der Höhe der Mülltonnen aber ohne Überdachung abzuschirmen. (siehe Hinweise)

## **Einfriedungen - § 74 (1) Nr. 3 LBO**

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Mauern oder Hecken bis 1,0 m Höhe zulässig. Ebenso sind Zäune bis 1,0 m Höhe zulässig, wenn sie innerhalb einer Pflanzung geführt sind.

## **Außenantennen - § 74 (1) Nr. 4 LBO**

Je Gebäude ist höchstens eine Außenantennenanlage oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Anlagen vom öffentlichen Verkehrsraum nicht wahrnehmbar sind.

## **D Hinweise**

**Anpflanzungen** Zur Begrünung des Plangebietes müssen Gehölze des Vorkommensgebietes 5.1 genutzt werden.

**Dachbegrünung** Für die extensive Dachbegrünung sind geeignete Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

**Artenschutz** Bei winterlichen Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen mit Höhlungen ist zu prüfen, ob diese als Winterquartier von Fledermäusen genutzt werden.  
Vor Abbruch und Umbau von Gebäuden, der Umgestaltung von Grundstücken sowie vor Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern ist zu prüfen, ob besonders geschützte Tierarten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Es wird auf die Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG in der artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung zum Projekt „Wohnbebauung Stafflenbergstraße“, Dipl.-Biol. Peter Endl, Filderstadt 22.02.2016 in der Anlage zur Begründung verwiesen.

Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, sind die vorgeschlagenen Maßnahmen vollständig umzusetzen und nachfolgende Punkte zu berücksichtigen.

Fachliche Betreuung: Zur Planung und zeitlichen Festlegung der Artenschutzmaßnahmen sowie für die ökologische Bauüberwachung bei der Bauausführung ist ein erfahrenes ökologisches Fachbüro zu beauftragen.

Außenbeleuchtung	Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulicharm und insektenverträglich zu installieren. Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszuwählen, dass die für Insekten attraktiven Emissionen im Blau- und UV-Bereich (< 450 nm) weitgehend ausgeschaltet werden. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur nach unten auf die zu beleuchtende Verkehrsfläche erfolgt. Die Betriebszeit der Beleuchtung ist durch Zeitschaltungen, Bewegungsmelder etc. so weit wie möglich zu verkürzen. Standard ist der Stand der Technik.
Baufeldfreimachung	Das Baufeld ist im Winter freizumachen, um durch die Beseitigung der Vegetation und Gebäudeabbruch eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder die Tötung von besonders oder streng geschützten Arten zu vermeiden (§§ 39 und 44 BNatSchG). Es ist sicherzustellen, dass es durch die Freimachung des Baufeldes zu keiner Tötung von besonders oder streng geschützten Arten kommt und dass bei den Arbeiten keine Nist- und Ruhequartiere betroffen sind.
Vogelschlag	Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas- und Fensterfronten sind die Empfehlungen von Schmidt et al. (2012) (Schmid, H., Doppler, W., Heynen, D., Rössler, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte, Sempach) zu beachten.
Denkmalschutz – § 20 DSchG	Funde bei Grabungen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse bestehen könnte, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadtverwaltung oder dem nächsten Polizeirevier zu melden.
Haltevorrichtungen / Versorgungseinrichtungen	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).
Höhenangaben	Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m über NN) im neuen System. Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System erteilt das Stadtmessungsamt. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.
Baumschutz / Baumschutzsatzung	Gehölze und Grünflächen sind über die Bauzeit zu sichern und vor Schäden zu bewahren. Die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen; Bezugsquelle: Beuth Verlag) sind zu beachten und einzuhalten.

Zudem sind die §§ 178 und 213 (1) BauGB zu berücksichtigen. Auf die aktuelle Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart wird verwiesen.

Kampfmittelbeseitigung	Aufgrund von Kampfhandlungen und Bombardierungen im Zweiten Weltkrieg ist eine Gefahrenverdachtserforschung ratsam. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.
Vergnügungseinrichtungen	Für das gesamte Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Stadtbezirk Stuttgart-Ost – Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen (Stgt 265/2)“ (2014/5)
Rahmenplan Halbhöhenlage	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Qualitätsbereich 1 des Rahmenplans Halbhöhenlagen vom 02.10.2007/01.02.2008.</p> <p>In Qualitätsbereich 1 sind aus Gründen der Klimaverträglichkeit, der Durchgrünung der Hänge und der Einfügung ins Stadtbild besonders hohe Anforderungen an Neubauvorhaben und bauliche Erweiterungen zu stellen</p>
Heilquellen	Der Planbereich befindet sich in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes gemäß der Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11.06.2002. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
Wasserrecht	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 Abs. 6 WG unverzüglich mitzuteilen.
Bodenschutz	Auf die Pflichten zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere auf § 4 BodSchG, wird verwiesen.
Geotechnik	Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen-/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020

durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- Bergbau** Auf eine ehemalige unterirdische Luftschutzanlage in der Gerokstraße in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet wird hingewiesen (Bauwerk 72).
- Bauantrag** Im bauordnungsrechtlichen Verfahren ist den Bauvorlagen ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Baumbilanzierung beizufügen, welcher die Umsetzung der Maßnahmen der artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung vom 22.02.2016 darstellt und sichert. Zudem sind Ersatzpflanzungen oder sonstige Maßnahmen gemäß Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart zu berücksichtigen und verbindlich darzulegen.  
Bei der Herstellung der Müllbehälterabholflächen wird auf den Ratgeber Bauen in Stuttgart, ein Ratgeber zur Planung und Durchführung von Baumaßnahmen und die Satzung über die Abfallvermeidung und Abfallentsorgung der Stadt Stuttgart verwiesen.
- Tiefgarage** Bezüglich der Tiefgarage einschließlich Zufahrt ist zu beachten, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Die Zufahrt muss auf kürzestem Weg von der öffentlichen Straße in den eingehausten Bereich erfolgen.