

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Ostseestraße/Adestraße (Zu 260) im Stadtbezirk Zuffenhausen**

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**

**Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO**

**Sonstiges Sondergebiet Parkierungsanlagen - § 11 BauNVO**

- SO Zulässig sind:
- Parkierungsbauwerke,
  - ebenerdige Stellplätze,
  - den vorgenannten Nutzungen dienende Nebenanlagen.

**Grundfläche - § 19 BauNVO**

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

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

HbA Die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA) wird in Metern (m) über NN festgesetzt. Bezugspunkt ist der oberste Abschluss des Dachs (einschließlich Attika).

Überschreitungen der Höhenbegrenzungen können ausnahmsweise zugelassen werden

- durch Treppenhäuser bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m, wenn die Gesamtgrundfläche der Treppenhäuser insgesamt 200 m<sup>2</sup> und die Grundfläche der einzelnen Treppenhäuser 50 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.
- durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bis 1,5 m, wenn mit diesen Anlagen zur Außenkante der Außenwand ein Abstand von mindestens 2,5 m eingehalten wird.
- durch Absturzsicherungen sowie Überstiegsleitern und -treppen auf dem Dach.

**Bauweise - § 22 (4) BauNVO**

a Zulässig ist die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

## **Überbaubare Grundstücksfläche – § 23 (3), (5) BauNVO**

Eine Überschreitung der nördlichen Baugrenze um maximal 6,0 m durch Abgrabungen zum Zwecke der Belüftung einschließlich der in diesem Zusammenhang erforderlichen Stützkonstruktionen und Absturzsicherungen, wird zugelassen.

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

Nebenanlagen in Form von Trafostationen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der hierfür im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche zulässig.

## **Mit Rechten zu belastende Flächen - § 9 (1) 21. BauGB**

gr/fr Geh- und Fahrrecht (Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit.

## **Pflanzverpflichtungen - § 9 (1) 25 a und b BauGB**



An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen ist je ein Spitzahorn (*Acer platanoides*) 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 im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorte können - sofern technisch erforderlich - innerhalb der pv5-Fläche verschoben werden, wenn die Gesamtanzahl der Baumstandorte innerhalb der pv5-Fläche beibehalten wird sowie eine ausreichende Entwicklungsfläche für die Einzelbäume zur Verfügung steht. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **pv1 Nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### **pv2 Dachbegrünung**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind extensiv zu begrünen und dauerhaft so zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden. Insgesamt sind mindestens 85 % der Dachflächen zu begrünen.

Solaranlagen sind in Kombination mit der Dachbegrünung zulässig. Sie sind einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und der Unterkante der Panele darf 30 cm nicht unterschreiten. Die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung darf durch Solaranlagen nicht beeinträchtigt werden.

- pv3 Fassadenbegrünung  
Entlang der festgesetzten westlichen Baugrenze ist eine vertikale Gliederung der Fassade in Form einer Begrünung mit geeigneten Schling- und Rankpflanzen vorzusehen und dauerhaft zu erhalten.
- Die einzelnen Fassadenelemente müssen in einer Breite von mindestens 2,5 m bis maximal 5,0 m hergestellt werden. Die Summe aller begrünter Fassadenflächen muss mindestens 150 m<sup>2</sup> betragen.
- pv4 Wasserdurchlässige Beläge  
Nicht überdachte Stellplätze (Pkw, Fahrrad) und andere untergeordnete Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- pv5 Pflanzstreifen  
Die in der Planzeichnung mit pv5 gekennzeichnete Fläche ist als kräuter- und blütenreiche Wiese zu entwickeln. Für die Ansaat ist gebietsheimisches, standortgerechtes Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ zu verwenden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb der pv5-Fläche sind zur Rückhaltung und Versickerung des im Plangebiet anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers ein entsprechend zu bepfanzendes Mulden-/Rigolensystem sowie Absturzsicherungen in Form von offenen Geländerkonstruktionen zulässig.
- pv6 Baumpflanzungen im Bereich von ebenerdigen Stellplatzanlagen  
Bei Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen ist nach jeweils 8 Stellplätzen ein standortgerechter, heimischer, großkroniger 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. Bestandsbäume können angerechnet werden. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Das Baumquartier muss offen gestaltet werden (Pflanzfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup>) und einen uneingeschränkten Erdanschluss sowie einen Anfahrerschutz aufweisen. Die Einfüllung geeigneter Oberboden- und Unterbodensubstratmischungen ist vorzusehen.

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

Innerhalb des im zeichnerischen Teil mit L gekennzeichneten Bereichs sind die zur westlichen Baugrenze orientierten Fassaden der baulichen Anlagen schalltechnisch geschlossen auszuführen.

Innerhalb des im zeichnerischen Teil mit L gekennzeichneten Bereichs sind die zur südlichen Baugrenze orientierten Fassaden der baulichen Anlagen mit schallabsorbierenden Lamellenelementen (Schalldämmmaß mindestens 7 dB) auszuführen.

Hinweis: Auf die schalltechnische Untersuchung (Gewerbelärm) des Büros Müller-BBM vom 18. Mai 2017 wird verwiesen.

## **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. Nachrichtliche Übernahme - § 9 (6) BauGB**

LWV Hauptversorgungsleitung (Wasser) des Zweckverbandes Landeswasserversorgung (LWV)

Im Plangebiet verläuft die Trinkwasserleitung ZL Ludwigsburg 1 DN 450 St und das im seitlichen Abstand parallel verlaufende zugehörige LW-Steuerkabel in KSR DN 100 PVC. Der Leitungsverlauf wurde nachrichtlich im zeichnerischen Teil dargestellt (LWV).

Hinweis: Unterkellerte Gebäude müssen mit ihren Außenwänden einen Abstand von mindestens 8 m, nicht unterkellerte Gebäude einen Abstand von mindestens 6 m zur Leitungsachse einhalten.

Abstände zwischen Baumpflanzungen und der Wasserleitung sind gemäß DVGW-Merkblatt Richtlinie GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu berücksichtigen bzw. sind eventuelle Leitungsschutzmaßnahmen vorzusehen. Bezüglich der Lage der Leitung und der erforderlichen Abstände ist vor Baubeginn eine Abstimmung mit den Leitungsträgern notwendig.

## **C. Örtliche Bauvorschriften nach LBO**

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

- D Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 10°.

## **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. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

### **2. Bauordnungsrechtliche Verfahren**

In den Bauzeichnungen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) anzugeben. Zu den Außenanlagen ist bei Neubauten ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

### **3. 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.

### **4. Kulturdenkmale**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zum Fund von Kulturdenkmälern bzw. Meldepflicht nach § 20 DSchG wird hingewiesen.

### **5. 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).

## **6. Unterirdische Leitungen**

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen ist nur mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig. Leitungsgefährdende 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, dem Zweckverband Landeswasserversorgung, der Telekom, Niederlassung Stuttgart 1, dem Referat SuN und beim Tiefbauamt zu erheben. Leitungsschutzmaßnahmen sind mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.

## **7. Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) in Verbindung mit dem Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen. Außerdem wird auf das Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“ des Amtes für Umweltschutz hingewiesen.

## **8. Wasserschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg und außerhalb von Wasserschutzgebieten.

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, insbesondere Grundwasserableitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 43 und Abs. 2 WG (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 dem Regierungspräsidium nach § 43 Abs. 6 WG unverzüglich mitzuteilen.

## **9. Artenschutz**

Fäll- und Schnitarbeiten 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).

Vor Fäll- und Schnitarbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern sowie Maßnahmen an Gebäuden ist zu prüfen, ob besonders/streng geschützte Tierarten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten 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.

Auf die artenschutzrechtliche Vorprüfung des Büros GÖG (Gruppe für ökologische Gutachten) vom 14. März 2017 wird verwiesen.

#### **10. Vermeidung von Vogelschlag**

Bei großen Glasfronten sind für Vögel wahrnehmbare Scheiben zu verwenden oder andere geeignete Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.

#### **11. Bahnstrecke Kornwestheim - Korntal**

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Bahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Bahn haben auf Kosten der Anlieger außerhalb des Bahngeländes zu erfolgen. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecken ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Geräten und anderen auf magnetische Felder empfindliche Geräte zu rechnen. Es obliegt den Anliegern, für Schutzvorkehrungen zu sorgen. Bei Planungen und bei Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnanlagen ist die Deutsche Bahn AG (Voranfragen, Angrenzerverfahren) jeweils zu beteiligen.

#### **12. Geotechnik**

Ausgehend von der geologischen Situation werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und ingenieurgeologische Beratung empfohlen.