

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Fläche für den Gemeinbedarf - § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

GB Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung
Kinderbetreuungseinrichtung

Zulässig sind Kinderbetreuungseinrichtungen sowie zugehörige Nebenanlagen, Stellplätze, Frei- und Spielflächen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Eine Überschreitung der Baugrenze in nordwestlicher Richtung zur Eierstraße für Treppenanlagen ist zulässig, wenn diese zur Sicherung des 2. Rettungswegs erforderlich ist und außerhalb des Baufensters eine Grundfläche von insgesamt 10 m² nicht überschreitet. Für andere Gebäudeteile gelten die Festsetzungen des § 23 Abs. 3 BauNVO.

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

Artenschutz

Hausperling: Anbringen von insgesamt 2 Sperlingskoloniehäusern am Gebäude
Fledermäuse: Anbringen von 1 Nistkasten je 20 m laufende Fassade

Oberflächenversiegelung

Wege und Plätze sowie Spielflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (Rasenpflaster, offenporiges Pflaster).

Regenwassermanagement und Dachbegrünung

Das unschädlich verunreinigte Dach- und Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück (mittels Dachbegrünung, Zisternen und/oder Versickerung) zu bewirtschaften.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung sind über die gesamte Dachfläche zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm betragen, die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Substratschicht mindestens 8 cm.

Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden, die in ihrem Wachstum die Solaranlagen nicht verschatten.

Solaranlagen sind schräg aufgeständert über der Begrünung zu realisieren. Dabei dürfen die Solarmodule bzw. -kollektoren in senkrechter Projektion von oben auf das Dach maximal die Hälfte der begrüneten Fläche bedecken. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten.

Technische Aufbauten, Dachterrassen, Attika und nicht brennbare Abstandstreifen sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 20 % der Dachfläche einnehmen.

Ausnahmsweise kann bei Bestandsgebäuden auf die Verpflichtung zur Dachbegrünung und zum Regenwassermanagement verzichtet werden, wenn die Maßnahmen aus konstruktiven Gründen nicht möglich sind und als Ersatzmaßnahme Solaranlagen auf den Dachflächen installiert werden.

Pflanzverpflichtung - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

pv Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Wege, Zufahrten, Nebenanlagen, Stellplätze, Frei- und Spielflächen genutzt werden, auf mindestens 15 % der Grundstücksfläche flächig zu begrünen und überwiegend mit kräuter- und blütenreichem Saatgut bzw. Sträuchern gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Baumbestand auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zu erhalten und bei natürlichem Abgang fachgerecht mit standortgerechten, gebietsheimischen mittel- bis großkronigen Laubbäumen zu ersetzen.

Bei bestehenden Bäumen auf Nachbargrundstücken an der Grenze des Geltungsbereichs sind Wurzel- und Kronenbereich innerhalb des Geltungsbereichs so zu erhalten, dass die Bäume nicht im Bestand gefährdet werden.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und zu begrünen.

Baumpflanzungen

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 3 standortgerechte, gebietsheimische, mittelkronige Laubbäume (Mindestgröße: 20/25) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Baumquartiere müssen eine Pflanzgrube von mindestens 12 m³ Größe aufweisen. Überbaute Baumquartiere sind zulässig, wenn verdichtbare und überbaubare Spezialsubstrate verwendet werden und sie mindestens 1,0 m Tiefe aufweisen.

B. Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Dachgestaltung - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

FD Flachdach oder flachgeneigtes Dach bis max. 15° Dachneigung.
Hinweis: Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung wird verwiesen.

C. Hinweise

Baumschutzsatzung

Auf die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart vom 20. Dezember 2013 wird verwiesen.

Wasserschutz

Der Planbereich 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).

Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren kann, bedarf eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens. Auf die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes für Baden-Württemberg und auf das Beiblatt „Grundwasserschutz“ wird verwiesen.

Freiflächen und Artenschutz

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Flächen- und Baumbilanz einzureichen.

Vor Abbruch und Umbau bestehender Gebäude sowie vor Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen und Gehölzen ist rechtzeitig im Einzelfall zu prüfen, ob es zu einer nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verbotenen Verletzung oder Tötung von besonders geschützten Arten oder einer Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten kommt. Ist dies der Fall, sind die Maßnahmen zu unterlassen bzw. unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Es wird empfohlen, vor Durchführung der Arbeiten einen Fachgutachter zu konsultieren.

Bäume auf nicht gärtnerisch genutzten Grundflächen sowie Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen in der Zeit vom 01. März bis 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden; in dieser Zeit darf laut § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG auch bei baurechtlich genehmigten Vorhaben nur geringfügiger Gehölzbewuchs auf dem Baugrundstück beseitigt werden.

Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Vögeln an Glas- und Fensterfronten von Gebäuden, Gebäudeteilen und Anbauten sind diese vogelschlagsicher zu gestalten. Für die Ausgestaltung der Fronten sind die Fachempfehlungen der Schweizerischen Vogelschutzwerke zu berücksichtigen. Notwendige Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen, ggf. ist ein Konzept durch ein Fachbüro zu erstellen.

Höhenangaben

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

Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Es gilt der jeweils aktuelle Stand der Technik. Emissionen im Blau-, Violett- und UV-Spektrum sind nicht zulässig. Die Lichtwirkung darf nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche gerichtet sein. Nach Möglichkeit ist die Betriebsdauer der Beleuchtung durch Zeitschaltung und Bewegungsmelder dem Beleuchtungsbedarf anzupassen. Das Anstrahlen von Gebäudefassaden, Strahlung gen Himmel sowie großflächige Lichtwerbung ist nicht zulässig.

Denkmalschutz

Funde bei Grabungen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse bestehen könnte, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadtverwaltung oder dem nächsten Polizeirevier zu melden. (§ 20 DSchG)

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten (einschließlich der Baugrunderkarte von Stuttgart) im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) sowie der Stuttgart-Formation (Schilfsandsteine, Dunkle Mergel). Diese werden vollständig von bis zu 3 m mächtigen, in der Nordosthälfte des Plangebietes bis zu 6 m mächtigen holozänen Abschwemmmassen verdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie ggf. mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer 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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.