

## **Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften Jugendfarm Schlotwiese (Zu 261) im Stadtbezirk Zuffenhausen**

### **Textteil**

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

##### **Gemeinbedarf - § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**

GB Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kinder- und Jugendfarm.  
Zulässig sind eine Kinder- und Jugendfarm mit Gebäuden inklusive Aufenthaltsräumen sowie den mitzugehörigen separaten der Kinder- und Jugendfarm dienenden Nebenanlagen, Stellplätze und Carports.

##### **Private Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

PG Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Außenfläche Kinder- und Jugendfarm.

Die Fläche ist zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Für die Begrünung sind heimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von mindestens 0,20 – 0,25 m gemessen in 1,00 m über dem Gelände, Hochstamm) und Laubsträucher/Laubgehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu verwenden.

Innerhalb der Fläche sind ausnahmsweise Nebenanlagen der Kinder- und Jugendfarm für Sport, Spiel und Erholung sowie Tierhaltung zulässig, wenn sie insgesamt 100 m<sup>2</sup> Grundfläche und die in der Gemeinbedarfsfläche zulässige HbA nicht überschreiten.

Gebäude sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig ist ein Reitplatz, wenn er eine Größe von 800 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

##### **Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

##### **Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO**

GRZ Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,35 darf gemäß den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

## **Zahl der Vollgeschosse § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO**

Es ist ein Vollgeschoss zulässig.

## **Höhe baulicher Anlagen (HbA) - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO**

HbA Die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA) wird auf 292,50 m über NN im neuen Höhensystem festgesetzt. Den oberen Bezugspunkt bildet bei Flachdächern die Oberkante der Attika, bei flach geneigten Dächern die Firsthöhe.

Überschreitungen der Höhenbegrenzungen bis 1,50 m sind für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

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

o Zulässig ist die offene Bauweise.

## **Stellplätze und Carports - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO**

St Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **Anschluss an die Verkehrsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB**



Nur innerhalb des gekennzeichneten Bereichs sind Ein-/Ausfahrten zulässig.

## **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

fr Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit.

lr Unterirdisches Leitungsrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern.

## **Grünordnerische Maßnahmen / Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen)**

### **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindung und Pflanzverpflichtung - § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB**

### **Versickerungsfähige Beläge - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Stellplätze (Pkw, Fahrrad) sowie Zuwegungen, Platz- und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und so dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Behindertenstellplätze.

## **Niederschlagsmanagement - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Das nicht schädlich verunreinigte anfallende Oberflächenwasser ist im Plangebiet vollständig zu bewirtschaften.

## **Habitats der Rauchschwalbe- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

RS Die vorhandenen Habitats der Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) in den Stallanlagen der Kinder- und Jugendfarm sind als Habitats besonders geschützter, nach Roter Liste der Brutvogelarten Baden-Württemberg gefährdeter Arten, dauerhaft zu sichern.

Können aufgrund von notwendigen Sanierungsmaßnahmen, Bauarbeiten etc. die vorhandenen Rauchschwalbenhabitats beeinträchtigt werden, sind diese vor Beginn der Arbeiten durch geeignete Vogelnistkästen nach vorheriger Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde in ausreichender Menge für die Rauchschwalbe in den Stallanlagen der Kinder- und Jugendfarm zu kompensieren. Die Nistkästen sind dazu an fachlich geeigneter Stelle wettergeschützt in mindestens 3,00 m Höhe mit freier Anflugmöglichkeit in den bestehenden Stallgebäuden anzubringen und mindestens alle drei Jahre zu kontrollieren und zu säubern sowie bei eventuellen Beschädigungen oder Verlust an einem geeigneten Standort zu ersetzen. Die Nistkästen sind als zeitlich vorgezogene CEF-Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion vor Beginn der Bauarbeiten herzustellen. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen muss vor Beginn der Bauarbeiten sichergestellt sein.

Hinweis:

Beschädigungen oder Zerstörungen der Habitats im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht zulässig. Monitoring CEF-Maßnahme Rauchschwalbe (Maßnahme zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion):

Durch ein Monitoring im ersten, zweiten, dritten und fünften Jahr nach Fertigstellung der Habitatfläche im Plangebiet ist die Entwicklung der Bestände durch mindestens dreimal jährlich stattfindende Kontrollgänge zu überwachen. Zur Gewährleistung der Dauerhaftigkeit der Maßnahme ist die Fläche danach alle fünf Jahre zu kontrollieren. Sollten sich die Rauchschwalben nicht wie erwartet entwickeln können, müssen ggf. Korrekturen bei der Habitatpflege vorgenommen werden.

## **Außenbeleuchtung- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Für die Außenbeleuchtung in der GB-Fläche sind nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektrum zulässig. Die Lichtemissionen sind im Blau- und UV-Bereich weitestgehend auszuschalten (<450 nm). Es sind warmweiße LED mit einer Farbtemperatur von max. 3000 K (empfohlen 2200 K) zu verwenden. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine

Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und keine Beeinträchtigung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Reisachmulde-Lemberg“ entsteht. Die Betriebsdauer der Beleuchtung ist durch Zeitschaltung und Bewegungsmelder dem Beleuchtungsbedarf anzupassen. Das Anstrahlen von Gebäudefassaden und Strahlung gegen Himmel sind nicht zulässig.

In der privaten Grünfläche ist die Verwendung von Außenbeleuchtung unzulässig.

Hinweis:

Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren.

### **Dachbegrünung - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

pv2 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung von Gebäuden sind im Plangebiet flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft 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.

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

Alternativ können Solaranlagen flächig ohne Aufständigung bzw. unter Verwendung anderer Aufständigungsformen, die eine Begrünung ausschließen, ohne Begrünung auf bis zu 40 % der Dachflächen angebracht werden.

Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind folgende Nutzungen zulässig:

- technische Aufbauten
- Attika und nicht brennbare Abstandsstreifen

### **Fassadenbegrünung - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Öffnungslose Fassaden ab einer Ansichtsfläche von 30 m<sup>2</sup> sind fachgerecht mit geeigneten heimischen Schling- und Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Bei evtl. Abgängen sind die Vegetationsbestände entsprechend zu ersetzen.

Ausnahmsweise kann auf eine Fassadenbegrünung verzichtet werden, wenn unter Nachweis sicherheitstechnische Belange oder andere gesetzliche Regelungen entgegenstehen.

## **Pflanzverpflichtung - § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

pv1 Die in der Planzeichnung mit pv1 gekennzeichnete Fläche ist als kräuter- und blütenreiche Grünfläche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Ansaat ist gebietsheimisches, standortgerechtes Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ zu verwenden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Der Anteil an Blütenpflanzen im Saatgut muss dabei mind. 60 % betragen.

## **Pflanzbindung für bestehende Einzelbäume - § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**



Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für notwendige Ersatzpflanzungen sind heimische, standortgerechte, großkronige Laubbäume (Stammumfang von 20 – 25 cm gemessen in 1,00 m über Gelände, Hochstamm) aus dem Vorkommensgebiet „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu verwenden und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Hinweise:

Die zu erhaltenden Bäume sind während Baumaßnahmen besonders zu schützen (DIN 18 920). Insbesondere Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen von Baumaterialien im Wurzelbereich sind unzulässig. Zum Schutz der Wurzelbereiche und der Kronen sind diese während der gesamten Bauzeit durch einen fest mit dem Boden verbundenen Bauzaun zu schützen.

Für eine ausreichende Be- und Entwässerung ist zu sorgen. Evtl. artenschutzfachliche sowie –rechtliche Belange sind zu beachten.

## **B Kennzeichnung - § 9 Abs. 5 BauGB**

### **Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen - § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB**

Die Flächen, die in einem Abstand von 30 m zum Waldrand liegen, sind aufgrund der unmittelbar angrenzenden Waldflächen als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (siehe D. Hinweise Waldabstand).

## **C Örtliche Bauvorschriften nach LBO**

### **Dachgestaltung - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

Dächer sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15° Neigung auszubilden und fachgerecht zu begrünen.

### **Einfriedungen - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

Zulässig sind nur „offene“ Zäune (z.B. Maschendrahtzäune).

### **Müllbehälterstandplätze - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

Die Müllbehälter sind durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Sichtblenden usw.) allseitig und dauerhaft gegen Einblicke abzuschirmen und dauerhaft zu begrünen oder in geschlossenen Schranksystemen unterzubringen. Die Müllbehälter sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

Hinweis:

Im Übrigen gilt die Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart, nach der unter anderem satzungsgemäße Abfall- und Wertstoffbehälterstandplätze auf dem Grundstück eingerichtet werden müssen.

Um den reibungslosen und sicheren Ablauf der Müllabholung zu gewährleisten, fordert die AWS, dass im Bereich der mit festgesetzten Fläche ein Tor oder Ähnliches errichtet werden muss.

### **Begrünung der nicht bebauten Flächen - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

Die nicht bebauten Flächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft begrünt zu unterhalten. Für die Begrünung sind heimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von mindestens 0,20 – 0,25 m gemessen in 1,00 m über dem Gelände, Hochstamm) und Laubsträucher/Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ sowie heimisches Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ zu verwenden. Der Anteil an Blütenpflanzen muss dabei mind. 60 % im Saatgut betragen.

### **Anzahl der Stellplätze und Garagen - § 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO**

Die Anzahl der Stellplätze wird auf die baurechtlich notwendigen beschränkt.

Garagengebäude sind nicht zulässig.

## **D Hinweise**

### **Bauordnungsrechtliche Verfahren**

In den Bauzeichnungen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren sollen Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung einschließlich Begrünung) angegeben werden. Die Gestaltung ist mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen abzustimmen.

### **Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen**

Spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung von Bauvorhaben ist eine Begrünung der Freiflächen gemäß einem, im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens vorzulegenden qualifizierten Freiflächengestaltungsplans sowie den Nebenbestimmungen des Genehmigungsbescheides auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen. Die Gestaltung ist mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen abzustimmen.

### **ISAS Flächen (Altlasten)**

Der Planungsbereich liegt innerhalb der Altablagerung „Verfüllung (Senke)/Bußallee“ (Informationssystem Altlasten Stuttgart, ISAS-Nr. 3730). Gemäß Historischer Untersuchung erfolgte im betroffenen Bereich zw. 1953 und 1970 eine Geländeverfüllung mit Auffüllungsmaterial, welches nicht näher beschrieben ist. Verunreinigungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und polychlorierten Biphenylen im Boden sowie leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe im Grundwasser wurden festgestellt. Mögliche altlastenbedingte Nutzungskonflikte (z.B. Gefährdung durch Deponiegase oder über den Wirkungspfad Boden-Mensch bei Kinderspiel- und Grünflächen) sind vor bzw. im Zuge von Neubebauungen bzw. Neugestaltungen zu klären und in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz ggf. zu beseitigen. Bei Aushubarbeiten im Plangebiet ist damit zu rechnen, dass Untergrundverunreinigungen in unterschiedlichen Größenordnungen angetroffen werden. Anfallender Erdaushub kann entsorgungsbedingte Mehrkosten verursachen. Geeignete Arbeitsschutzmaßnahmen bei Erdarbeiten sind ggf. zu ergreifen. Es wird empfohlen, vor Baubeginn den aktuellen Erkundungsstand im Informationssystem Altlasten bei Amt für Umweltschutz abzufragen (Telefon: 0711 216-88696).

### **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 Amts für Umweltschutz hingewiesen.

### **Kampfmittel**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans muss mit Kampfmitteln im Untergrund gerechnet werden. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen wird eine Suche nach Kampfmitteln empfohlen.

### **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.

### **Bäume**

Die zu erhaltenden Bäume sind während Baumaßnahmen besonders zu schützen (entsprechend DIN 18920). Insbesondere Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen von Baumaterialien im Wurzelbereich sind unzulässig. Zum Schutz der Wurzelbereiche und der Kronen sind diese während der gesamten Bauzeit durch einen fest mit dem Boden verbundenen Bauzaun zu schützen.

Die DIN 18920 wird im Amt für Stadtplanung und Wohnen, Eberhardstraße 10 (Graf-Eberhard-Bau), 70173 Stuttgart in der Planauslage im EG, Zimmer 003 sowie beim Baurechtsamt, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart im 1. OG beim Bürgerservice Bauen zur Einsichtnahme bereit gehalten. Zudem kann die DIN 18920 über den Beuth-Verlag, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin bezogen werden."

### **Wasserschutz**

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Heilquellenschutzgebietes (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002) 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 Abs. 1 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 der unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz nach § 43 Abs. 6 WG unverzüglich mitzuteilen.

## **Artenschutz**

Nach § 39 Absatz 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es in der Zeit vom 1. März bis 30. September unbeschadet weitergehender Rechtsvorschriften verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder von gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, sowie Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Die Durchführung von Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern sowie Abrissarbeiten von Gebäuden und Gebäudeteilen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar und damit außerhalb der Brutzeiten heimischer Vogelarten durchgeführt werden. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Vor Maßnahmen an Gebäuden, 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 (Amt für Umweltschutz, untere Naturschutzbehörde) einzuholen. Insbesondere ist vor der Rodung von Bäumen (unabhängig vom Zeitraum der geplanten Rodung) sowie vor Abbruch- oder Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden zu prüfen, ob eventuell besetzte Fledermausquartiere, Quartiere der Avifauna oder Quartiere von Totholzkäfern vorliegen.

Es wird empfohlen, vor Durchführung der Arbeiten einen Fachgutachter zu konsultieren.

Auf die artenschutzrechtliche Vorprüfung des Büros Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner vom November 2017 wird verwiesen.

## **Vermeidung von Vogelschlag**

Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Vögeln an Glas- und Fensterfronten von Gebäuden, Gebäudeteilen und Anbauten sind diese vogelschlagsicher zu gestalten. Entsprechende Hinweise zu Gestaltung, Materialität und Dimensionierung sind der Fachliteratur zu entnehmen

## **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 der EnBW Energie Baden-Württemberg AG, bei der Deutschen Telekom, Niederlassung Stuttgart 1, Referat SuN und beim Tiefbauamt zu erheben. Neu zu

verlegende Leitungen haben den Baumbestand, insbesondere innerhalb der pv-Flächen, zu berücksichtigen.

## **Baugrund**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) erwartet.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. 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

## **Hydrogeologische Untersuchungen**

Für größere Bauvorhaben werden ingenieur- und hydrogeologische Untersuchungen empfohlen.

## **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.

## **Feuerwehruzufahrt**

Die Feuerwehruzufahrten werden im bauordnungsrechtlichen Verfahren geregelt. Die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums (VwV Feuerwehrflächen) wird im Amt für Stadtplanung und Wohnen, Eberhardstraße 10 (Graf-Eberhard-Bau), 70173 Stuttgart, in der Planauslage im EG, Zimmer 003 sowie beim Baurechtsamt,

Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart, im 1. OG beim Bürgerservice  
Bauen zur Einsichtnahme bereitgehalten.

### **Waldabstand**

Entsprechend § 4 Abs. 3 LBO Baden-Württemberg müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten.

Der Mindestabstand von Gebäuden zu Waldflächen ist im zeichnerischen Teil durch die Baugrenzen festgesetzt. Für eine Bebauung im Abstand von weniger als 30 m gegenüber Waldflächen ist vom Bauherrn auf Anforderung gegenüber der Baurechtsbehörde ein Standsicherheitsnachweis für ein Gebäude bzw. diese Baulichkeit zum Schutz vor Gehölzbruch zu erbringen. Darüber hinaus ist eine Haftungsverzichtserklärung gegenüber dem angrenzenden Waldeigentümer, der Landeshauptstadt Stuttgart, zu unterzeichnen. Im Weiteren sind auf Anforderung die Kosten der Bewirtschaftung erschwernis, die aufgrund der Unterschreitung des Waldabstandes entstehen, durch einen Einmalbetrag auszugleichen.

Der angrenzende Wald ist vor Feuer zu schützen. Im Weiteren sind alle Handlungen zu unterlassen, die den Wald und die darin lebenden Organismen negativ beeinträchtigen oder schädigen. Die Ausführungen des Landeswaldgesetzes (LWaldG) sind zu beachten. Durch den angrenzenden Wald kann es zu Gefährdungen, wie zum Beispiel durch Waldbrand, Baumwurf oder Schadorganismen kommen.

### **LSG-Gebiet „Reisachmulde-Lemberg“**

Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Reisachmulde-Lemberg“. In dem Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen. Vorhaben und Projekte sind so zu gestalten und auszuführen, dass diese keine Beeinträchtigung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes verursachen.