

**Planungsrechtliche Festsetzung nach BauGB/BauNVO****Art der baulichen Nutzung (Baugebiet) § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

MK <sub>1+2</sub>	<p>Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO.</p> <p>In Kerngebiet MK sind <u>zulässig</u>: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe nur im Erd- und 1. Untergeschoss, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. <u>Nicht zulässig</u> sind Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, Wettbüros, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gem. § 7 (2) 5 BauNVO, Tankstellen gem. § 7 (3) 1 BauNVO, Wohnungen gem. § 7 (3) 2 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Fremdwerbung.</p>
MI <sub>1+2</sub>	<p>Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO</p> <p>Im Mischgebiet MI sind <u>zulässig</u>: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <u>Nicht zulässig</u> sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Wettbüros, Fremdwerbung.</p>
WA	<p>Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO</p> <p>Im Allgemeinen Wohngebiet sind <u>zulässig</u>: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <u>Nicht zulässig</u> sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.</p>

**Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB****Höhe baulicher Anlagen (HbA) § 18 BauNVO**

Solaranlagen	<p>Die HbA darf durch Solaranlagen um maximal 0,4 m überschritten werden wenn diese zum Dachrand einen Mindestabstand von 1,0 m aufweisen. Dachrand bei 1. Flachdächern: Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut. 2. Stuttgarter Dächern: oberster Punkt der steileren Dachfläche.</p>
Aufbauten	<p>Über die zulässige Höhe baulicher Anlagen hinaus können Aufbauten für technische Anlagen (z.B. Be- und Entlüftung, Aufzugsüberfahrten) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese aus funktionalen Gründen über der Dachhaut liegen müssen. Diese Aufbauten dürfen die festgesetzte HbA um nicht mehr als 0,8 m überschreiten und allenfalls 10 % der Fläche des unmittelbar darunter liegenden Geschosses überdecken. Eine Inanspruchnahme von über 10% der Fläche ist durch Solaranlagen entsprechend den Festsetzung „Solaranlagen“ zulässig.</p>
Zäsuren in MI <sub>1</sub>	<p>Ausnahmsweise können die im MI<sub>1</sub> durch unterschiedliche HbA-Angaben festgesetzten baulichen Zäsuren an der Böblinger Straße um bis zu 10,0 m verschoben werden, wenn die Breite der Zäsur von 3,0 m nicht unterschritten wird und die Länge der zwischen den Zäsuren liegenden Baukörper 25,0 m nicht überschreitet.</p>

- In MI<sub>1</sub> kann die HbA ausnahmsweise um maximal 1,0 m überschritten werden:
1. in den Zäsuren zur Böblinger Straße und Taubenstaffel (FD<sub>2</sub>) mit Absturzsicherungen, wenn diese mindestens 1,0 m hinter die Außenwand zurückversetzt werden,
  2. im rückwärtigen Hofbereich (FD<sub>1</sub>), wenn dies zur Herstellung der geforderten Begrünungsmaßnahmen incl. notwendiger Einfassungen, Stützmauern etc.dient.

AN<sub>1</sub> Im gekennzeichneten Bereich AN<sub>1</sub> können über die festgesetzte HbA hinaus ausnahmsweise Nebenanlagen und Stützmauern errichtet werden, wenn diese eine Höhe (Ansichtshöhe) von 3,0 m (talseits gemessen) und eine HbA von N 284,0 m ü.NN. nicht überschreiten.

AN<sub>2</sub> Die festgesetzte HbA kann in den gekennzeichneten Bereichen ausnahmsweise bis zur Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche überschritten werden, wenn dies zur Anpassung an das Höhenniveau des öffentlichen Gehwegs erforderlich ist.

Grundflächenzahl § 19 (4) BauNVO

Im MK<sub>2</sub>, MI<sub>1</sub> und MI<sub>2</sub> darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der nach § 19 (4) 1-3 BauNVO mitzurechnenden Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

### **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Bauweise § 22 (4) BauNVO

a<sub>1</sub> Abweichende Bauweise als offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge

a<sub>2</sub> Abweichende Bauweise als offene oder einseitig angebaute Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge

a<sub>3</sub> Abweichende Bauweise als geschlossene oder einseitige Grenzbebauung.  
Hinweis: Wird ein seitlicher Grenzabstand eingehalten, sind die Abstandsflächen entsprechend den örtlichen Bauvorschriften einzuhalten. (s. örtliche Bauvorschriften/Abstandsflächen).

Baulinie § 23 (2) BauNVO

Ein Zurücktreten der Außenwand von Gebäuden von der Baulinie für Balkone, Loggien, Dachterrassen sowie um maximal 5,0 Meter für zurückversetzte Eingangsbereiche, ist ausnahmsweise zulässig, wenn auf jeder Gebäudeseite mindestens ein Geschoss durchgehend auf der Baulinie liegt.

### **Nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 (5) BauNVO**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in MI<sub>1</sub> sind ausnahmsweise Lüftungsanlagen für die Gewerbenutzung und die Tiefgarage zulässig, wenn eine Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> und eine HbA von N 280,5 m ü. NN. nicht überschritten werden.

### **Mit Geh, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB**

Geh, Fahr-, und Leitungsrecht gr, fr, lr Geh, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Energieversorgers

Gehrecht gr<sub>2</sub> Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit. Die Lage der Gehrechtsfläche kann von der festgesetzten Fläche abweichen, wenn sich dadurch die Wegelänge insgesamt nicht erheblich verlängert.

## Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

### Maßnahmen zum Artenschutz

Hausperling: vorgezogene Anbringung von zwei Sperlingskoloniehäusern (z.B. Schwegler 1SP oder gleichwertig) an Gebäuden im Plangebiet als Interimsmaßnahme und dauerhafte Installation von insgesamt 2 Sperlingskoloniehäusern an jedem neu entstehenden Gebäude im MI<sub>1</sub>, MI<sub>2</sub> und MK<sub>2</sub>.

Fledermäuse: An neu zu errichtenden Gebäuden ist je 10m laufende Fassade 1 Nistkasten anzubringen (z.B. je 1 Schwegler Fledermaushöhle 1FD und 1 Fledermaus Winterquartier 1WQ oder gleichwertig). Die konkrete Verteilung / Montage der Nistkästen ist nach gestalterischen Aspekten am Gebäude veränderbar, soweit artenschutzfachliche Aspekte berücksichtigt werden.

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

**Pflanzgebot/ -bindung** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Terrassen und der für die Erschließung der Grundstücke notwendigen Flächen flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Begrünung sind heimische, standortgerechte Laubbäume (Mindestgröße: 20/25) und Laubsträucher (Heister, 3x verpflanzt) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 zu verwenden. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine dauerhafte Bestandssicherung ist durch die Förderung von Jungaufwuchs oder Pflanzung heimischer standortgerechter Laubbäume zu gewährleisten.

**Begrünter Anteil MI<sub>1</sub>** Der Anteil der intensiv begrünten Flächen (mindestens 50 cm Substratschicht) an der Grundstücksfläche muss im MI<sub>1</sub> mindestens 30% betragen. Die begrünten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und so zu erhalten.

**Unterbauung** Die Oberflächen von Unterbauungen sowie Teilunterbauungen mit mindestens einseitigem Geländeanschluss sind mit einer Substratschicht von mindestens 50 cm zu versehen, intensiv zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht als Wege, Plätze oder Flächen für Nebenanlagen genutzt werden. Für Baumquartiere ist eine Substratüberdeckung von mindestens 100 cm nachzuweisen.

**Dachbegrünung** Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung über den obersten Geschossen sind vollflächig extensiv zu begrünen. Hierzu sind die Dachflächen mit einer geeigneten, mindestens 12 cm mächtigen Substratschicht zu überdecken und mit einer standortgerechten Begrünung so zu versehen, dass eine geschlossene Vegetationsdecke dauerhaft gewährleistet ist. Für die Begrünung sind geeignete Kräuter- und Sprossmischungen zu verwenden. Zugunsten von technischen Einrichtungen darf auf einem Dachflächenanteil von maximal 10% auf eine Begrünung verzichtet werden. Solaranlagen sind aufgeständert über der Begrünung anzubringen, der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten.

**Stellplätze** Oberirdische Pkw-Stellplätze sind wasserdurchlässig und begrünt herzustellen (z.B. Rasenpflaster).



Der Baum ist zu erhalten, beziehungsweise bei natürlichem Abgang fachgerecht zu ersetzen (unter Berücksichtigung der Festsetzungen zu Pflanzgebot/ -bindung). Geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort sind hierbei möglich.

## Lärmschutz

### § 9 (1) 24 BauGB

In den MI- und MK-Gebieten sind an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen.

Hinweise: Nach Angaben des Amts für Umweltschutz beträgt der Mittelungspegel in der Böblinger Straße 66 dB (A) tags/ 63 dB (A) nachts.

Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, 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 4109 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

## Kennzeichnung

### Verkehrsimmissionen § 9 (5) BauGB

Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

## Satzung über örtliche Bauvorschriften nach LBO

### Dachgestaltung

#### § 74 (1) 1 LBO

FD<sub>1</sub>

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10°. Sämtliche Dachflächen sind entsprechend der in der Festsetzung „Pflanzverpflichtung“ aufgeführten Maßnahmen zu begrünen.

Ausnahmsweise kann zugunsten von Terrassen/Freibereichen auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn diese mindestens ein Geschoss unter der obersten Dachebene liegen und nicht mehr als 1/3 der Fläche einnehmen.

FD<sub>2</sub>

Zulässig sind Flachdächer bis zu einer Neigung von 10°.

D<sub>1</sub>

Mansardwalmdach, Walmdach, Stuttgarter Dach, Dachneigung 40° bis 55°. Flachere Dachneigungen sind für die Herstellung eines sogenannten „Stuttgarter Dachs“ zulässig. Dachflächen bis 10° sind entsprechend der in der Festsetzung „Pflanzverpflichtung“ aufgeführten Maßnahmen zu begrünen. Ein Satteldach ist zulässig wenn die TH und HbA um mindestens 3,0 Meter unter der zulässigen Höhe und die Dachneigung zwischen 40° und 50° liegen. Dachaufbauten und -einschnitte sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig. Die Summe der Dachaufbauten und -einschnitte darf höchstens 1/2 der Gebäudelänge betragen. Vom Ortgang ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten. Die Dachdeckung ist mit roten, rotbraunen Ziegeln oder Dachsteinen auszuführen.

D<sub>2</sub>

Walmdach, Stuttgarter Dach, Dachneigung 40° bis 50°. Flachere Dachneigungen sind für die Herstellung eines sogenannten „Stuttgarter Dachs“ zulässig. Dachflächen bis 10° sind entsprechend der in der Festsetzung „Pflanzverpflichtung“ aufgeführten Maßnahmen zu begrünen. Dachaufbauten und -einschnitte sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig. Die Summe der Dachaufbauten und -einschnitte darf höchstens 1/2 der Gebäudelänge betragen. Vom Ortgang ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten. Die Dachdeckung ist mit roten, rotbraunen Ziegeln oder Dachsteinen auszuführen.

- D<sub>3</sub> Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10°. Sämtliche Dachflächen sind entsprechend der in der Festsetzung „Pflanzverpflichtung“ aufgeführten Maßnahmen zu begrünen.
- Ausnahmsweise zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 50°. Dachaufbauten und –einschnitte sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig. Die Summe der Dachaufbauten und -einschnitte darf höchstens ½ der Gebäudelänge betragen.
- Vom Ortgang ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten. Die Dachdeckung ist mit roten, rotbraunen Ziegeln oder Dachsteinen auszuführen.
- D<sub>4</sub> Satteldach, Dachneigung maximal 40°. Innerhalb der Gebäudegruppe ist die Dachneigung einheitlich auszuführen.
- Dachaufbauten sind nicht zulässig. Die Dachdeckung ist mit roten, rotbraunen Ziegeln oder Dachsteinen auszuführen.

### **Müllbehälterstandplätze § 74 (1) 1 und 3 LBO**

Standplätze für Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Bepflanzung und Ähnliches) allseitig und dauerhaft abzuschirmen. Die Abfallbehälter sind gegen direkte Sonnenbestrahlung zu schützen. Die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung für die Landeshauptstadt Stuttgart (AfS) sind einzuhalten.

### **Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO**

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht und oberhalb der Traufen sind nicht zulässig.

### **Antennen § 74 (1) 4 LBO**

Als Außenantenne ist nur eine Gemeinschaftsantenne pro Gebäude zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht störend in Erscheinung treten bzw. nur untergeordnet sichtbar sind.

### **Abstandsflächen § 74 (1) 7 LBO**

Auf den Grundstücken Böblinger Straße 92, 94, 94A, 96 (MI<sub>2</sub> und MK<sub>2</sub>) beträgt die Tiefe der straßenseitigen Abstandsflächen 0,2 H.

In MI<sub>2</sub> ist bei der festgesetzten abweichenden Bauweise a<sub>3</sub>, bezogen auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, eine geringere Tiefe der Abstandsflächen zulässig, als die in § 5 (7) LBO vorgeschriebenen Maße. Die seitlichen Abstandsflächen von Gebäude zu Gebäude können auf bis zu 3,0 m reduziert werden.

### **Hinweise**

#### **Artenschutz**

Bei Abbruch und Umbau bestehender Gebäude sowie bei Fäll- und Schnitarbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, sind die Maßnahmen zu unterlassen bzw. unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Die vorgenannten Maßnahmen an Gebäuden, Grundstücken, Bäumen, Hecken und Sträuchern sollen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar und damit außerhalb der Brutzeiten heimischer Vogelarten durchgeführt werden. Bei winterlichen Fäll- und Schnitarbeiten an Bäumen mit Höhlungen ist zu prüfen, ob diese als Winterquartier von Fledermäusen genutzt werden. Es wird empfohlen, vor Durchführung der Arbeiten einen Fachgutachter zu konsultieren.

Baumschutzsatzung	Auf die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart vom 20. Dezember 2013 wird verwiesen.
Höhenangaben	Die im Plan eingetragenen Höhen 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.
Aufteilung der Verkehrsflächen	Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind im Rahmen des zu erstellenden Straßenbauprogramms zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Festsetzung vereinbar sind.
Vergnügungseinrichtungen	Die Baugrundstücke liegen im Bereich des Bebauungsplans Vergnügungseinrichtungen und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Süd (2012/16).
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.
Altlasten	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen die Altstandorte „Böblinger Straße 104“ (ISAS-Nr. 1131) sowie „Ehem. Unterer Wannenweg 9“ (ISAS Nr. 4596). Mögliche altlastenbedingte Nutzungskonflikte sind im Falle einer Neubebauung zu klären und ggf. zu beseitigen. Hierzu ist der aktuelle Stand der Altlastenerkundung vor Beginn der Bauplanungen beim Amt für Umweltschutz abzufragen. Aushubarbeiten sind von einem Altlastensachverständigen zu überwachen und zu dokumentieren.
Bauantrag	Freiflächen: in den Bauzeichnungen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren sind die Außenanlagen in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen.
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)
Haltevorrichtungen	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)
Bodenschutz	Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4 BodSchG wird verwiesen.