

## Textteil

### **A.) Planungsrechtliche Festsetzungen**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 20. September 2023 ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

#### **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Zulässig sind folgende Nutzungen im

- Untergeschoss: Tiefgarage, Keller-, Technikräume und die zugehörigen Nebenräume zur Hauptnutzung im Erdgeschoss.
- Erdgeschoss: Einzelhandel/Lebensmittelmarkt mit folgenden Sortimenten: Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogeriewaren. Sonstige Waren dürfen als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.
- ab 1. Obergeschoss: Wohnungen

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

HbA ≤ N 444,50 m über NN  
Oberste Begrenzung der baulichen Anlage  
(Höhen in Meter, im Normalnullsystem)

#### **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Baugrenze § 23 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO  
Die Festsetzungen der Baugrenzen gelten oberhalb der Geländeoberfläche laut Planeintrag. Unterbauungen entsprechend des VEP sind zulässig, wenn die Erdüberdeckung mindestens 60 cm beträgt. Eine oberirdische Überschreitung durch Dachüberstände, Fassadenelemente (Nordostfassade) sowie der Lüftungsschächte ist zulässig.

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

gr Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.

- fr Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit für Radfahrende und zugunsten von Feuerwehr und Rettungsdiensten. Die entsprechende Befahrbarkeit muss gewährleistet sein.
- lr Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Landeshauptstadt Stuttgart.

### **Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

An der im Plan gekennzeichneten Stelle ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist dieser gleichwertig zu ersetzen.

### **B.) Hinweise**

#### **Durchführungsvertrag (§ 12 Abs. 1 BauGB)**

Weitere Festlegungen sind im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB enthalten.

#### **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.

#### **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich gemäß der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten (einschließlich der Baugrunderkennungskarte Stuttgart) im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Angulatensandstein-Formation. Diese werden von zwischen 3 m und 6 m mächtigen quartären Lockergesteinen (v. a. Lösslehm) überlagert. 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.

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **Kampfmittelbelastung**

Es liegen keine Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens durch Kampfmittel im Planungsbereich vor. Eine multitemporale Luftbild-

auswertung mit alliierten Kriegsluftbildern wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart (Kampfmittelbeseitigungsdienst) durchgeführt.

## Denkmalschutz

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

## Zeichenerklärung



Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB

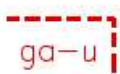


Baugrenze (§ 23 (1) und (3)) BauNVO



Grenze der Flächen für Stellplätze (St)  
§ 9 (1) Nrn. 4 und 22 BauGB

St 1      PKW  
St 2      Fahrräder

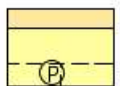


Grenze der Flächen für unterirdische Nutzungen (ga-u)  
§ 9 (1) Nrn. 4 und 22 BauGB

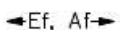
Tiefgarage, Keller-, Technik- und Nebenräume sowie die zugehörigen Nebenräume zur Hauptnutzung im Erdgeschoss.



Zu belastende Fläche mit Gehrecht (gr), Fahrrecht (fr), Leitungsrecht (lr) § 9 (1) Nr. 21 BauGB



Verkehrsflächen und Flächen für das Parken von Fahrzeugen P  
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



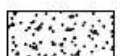
Einfahrt u. Ausfahrt nur in diesem Bereich § 9 (1) Nr. 11 BauGB



geplanter Baum



dargestellter Baum in Plangrundlage (Stadtkarte)



Pflanzbeet für Fassadenbegrünung