

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

**Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 6 BauNVO**

**WA1 und WA2** Allgemeine Wohngebiete

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Wettbüros.

**MI1 und MI2** Mischgebiete

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Unzulässig sind:

- Tankstellen,
- Wettbüros,
- Vergnügungsstätten,
- Fremdwerbung.

### **Zahl der Geschosse - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Im südwestlichen Baufenster des WA<sub>1</sub> sind oberhalb der festgesetzten Geschosse keine weiteren Geschosse zulässig. Das gilt auch für Geschosse, die keine Vollgeschosse sind.

### **Grundflächenzahl - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO**

Die zulässige Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten darf durch Tiefgaragen und ihre Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 überschritten werden.

### **Werbeanlagen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO**

In den Mischgebieten dürfen freistehende Werbeanlagen ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, wenn die festgesetzten Größenmaße der Werbefläche von 3,60 m Breite und 2,60 m Höhe eingehalten werden (siehe auch örtliche Bauvorschriften Werbeanlagen).

### **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**



öffentliche Verkehrsfläche für Fußgänger, Radfahrer, landwirtschaftlichen Verkehr und Anlieger

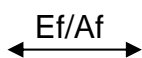
### **Flächen für das Parken von Fahrzeugen - § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB i.V. m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Davon ausgenommen sind Behindertenstellplätze und Stellplätze für Kindertageseinrichtungen.

Behindertenstellplätze, Stellplätze für Kindertageseinrichtungen und ihre Zufahrten können in den Allgemeinen Wohngebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.



Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der festgesetzten Abgrenzung zulässig.



Nur innerhalb des gekennzeichneten Bereichs sind Ein/Ausfahrten von Tiefgaragen vom/zum öffentlichen Verkehrsraum zulässig.

## **Gestaltung von Wege- und Platzflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Wege und Platzflächen, Stellplatzzufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotterrasen, Rasenpflaster oder Stuttgarter Sickerstein herzustellen. Tiefgaragenzufahrten sind davon ausgenommen.

## **Geh- und Fahrrecht - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

gr Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit  
fr Fahrrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen

Hinweis:

Zur Einräumung des Geh- und Fahrrechts wird zusätzlich eine vertragliche Regelung mit dem Vorhabenträger geschlossen.

## **Gemeinschaftsmüllstandorte - § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB**

GMü Gemeinsame Müllbehälterstandplätze für den Zeitraum der Abholung

## **Lärmschutz - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Tiefgaragenzufahrten sind einzuhausen. An Decke und Wänden der Einhausung ist schallabsorbierendes Material anzubringen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind an den Außenbauteilen baulicher Anlagen Vorkehrungen gemäß DIN 4109 zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen.

Hinweise:

Schutzbedürftige Räume sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 gegen Außenlärm zu schützen. Die Beurteilungspegel können dem Schallgutachten (BL-Consult Piening GmbH, Bericht Nr. 15-030-13, vom 2.6.2015) entnommen werden. Schlaf- und Kinderzimmer in den Mischgebieten (MI) müssen daher eine der folgenden Schutzmaßnahmen aufweisen:

Die Fenster sind durch schalldämpfende Vorbauten zu schützen oder es sind mechanische schallgedämpfte Lüftungen einzubauen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA<sub>1/2</sub>) werden schallgedämmte Lüftungsanlagen für zum Schlafen geeignete Räume empfohlen.

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.

## Pflanzverpflichtungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Teile der Tiefgaragen, die außerhalb der Baugrenzen liegen, sind mit einer Erdschicht von mind. 80 cm Stärke zu überdecken. Die Flächen sind zu begrünen und so zu erhalten. Das gilt nicht für die einzuhausenden Zufahrten.

Stützmauern sind durch heimische Kletterpflanzen oder Laubholzhecken zu begrünen.

Fensterlose Fassaden und Wände von mehr als 100 m<sup>2</sup> Fläche sind fachgerecht mit Schling- und Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

pv1

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (siehe örtliche Bauvorschriften Dachgestaltung) sind extensiv zu begrünen. Hierzu ist die Dachfläche mit einer geeigneten, mindestens 12 cm mächtigen Substratschicht zu überdecken. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Begrünung (geeignete Kräuter- und Sprossenmischung aus heimischen Arten) so zu versehen, dass eine geschlossene Vegetationsdecke dauerhaft gewährleistet ist. Anlagen zur Energiegewinnung sind so auszuführen, dass die Funktion der Dachbegrünung nicht beeinträchtigt wird. Solaranlagen sind einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten.

pv2

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der zulässigen Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Begrünung sind heimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von 20-25 cm gemessen in 1,0 m über dem Gelände) und Laubsträucher (Heister, 3x verpflanzt) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu verwenden.

pv3

Die Flächen sind flächig in Form von Strauchpflanzungen oder Hecken zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Begrünung sind heimische, standortgerechte Laubsträucher (Heister, 3x verpflanzt) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu verwenden. Nebenanlagen sind unzulässig.

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind heimische, standortgerechte Laubbäume aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Bäume im Allgemeinen Wohngebiet müssen zumindest mittelkronig sein (Stammumfang 20-25 cm gemessen in 1,0 m über dem Gelände, Hochstamm). Im Straßenraum der Spielberger Straße ist die Pflanzung kleinkroniger Laubbäume zulässig (Stammumfang 20-25 cm gemessen in 1,0 m über dem Gelände, Hochstamm).



Die im Plan gekennzeichneten Standorte können sofern technisch erforderlich um bis zu 3 m verschoben werden. Die Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Baumquartiere in den Allgemeinen Wohngebieten müssen offen gestaltet werden mit einer Pflanzgrube von mind. 16 m<sup>2</sup> Größe und 1,50 m Tiefe, Einfüllung geeigneter Oberboden- und Unterbodensubstratmischungen und uneingeschränktem Erdanschluss.

Für die zu pflanzenden Bäume auf der Verkehrsfläche der Spielberger Straße ist entweder eine offene Pflanzfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> mit Überfahrerschutz oder eine wasser- und luftdurchlässige Baumscheibe mit einem durchwurzelungsfähigen Untergrund von mindestens 12 m<sup>3</sup> und mit Erdanschluss sowie mit Anfahrerschutz vorzusehen.

Hinweis:

Für eine ausreichende Be- und Entwässerung ist zu sorgen.

### **Böschungen und Stützmauern - § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an den Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Fläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,50 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Breite 0,15 m; vertikale Ausdehnung 0,4 m) für die Straße mit ein.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

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

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

Im WA2 und im MI1 sind oberhalb des vierten Vollgeschosses keine Geschosse zulässig. Das gilt auch für Geschosse, die keine Vollgeschosse sind.

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

D Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 10° (siehe auch pv<sub>1</sub>).

### **Werbeanlagen - § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO**

Werbeanlagen sind bis zur Oberkante des 1. Obergeschosses zulässig. Einzelbuchstaben sind nur bis max. 60 cm Höhe zulässig. Unzulässig sind grelle Farben, bewegte Werbeanlagen, Anlagen mit wechselndem Licht.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind freistehende Werbeanlagen unzulässig. Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen in den Mischgebieten darf maximal 4,50 m erreichen. Es ist nur eine freistehende Anlage je Gewerbebetrieb zulässig. Die Gesamtgröße einer Werbefläche auf einer freistehenden Werbeanlage darf 3,60 m Breite und 2,60 m Höhe nicht überschreiten.

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

Die Mülltonnenstandplätze sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Bepflanzung) vor Einblick allseitig und dauerhaft abzusichern und vor direkter Sonnenbestrahlung zu schützen und von öffentlichen Verkehrsflächen um mindestens 1,0 m abzurücken. Das gilt nicht für die Gemeinschaftsmüllstandorte (GMü).

Hinweis:

Im Übrigen gilt die Satzung über die Abfallvermeidung und Abfallentsorgung der Stadt Stuttgart (AWS).

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

EF Einfriedungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als offene Zäune bis max. 1,35 m Höhe zulässig, wenn sie in einer Pflanzung geführt werden.

### **Antennen - § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO**

AT Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum als nicht störend in Erscheinung treten bzw. nur untergeordnet sichtbar sind.

## D. Hinweise

### 1. Höhenangaben

Die im Plan angegebenen Höhen beziehen sich auf Höhen (m ü. 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.

### 2. Pflichten des Eigentümers - § 126 Abs.1 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück

zu dulden.

### 3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes (BBodSchG), insbesondere § 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.

### 4. Altlasten

Im Planungsgebiet liegt die Altlastenverdachtsfläche „Altablagerung Grube / Spielberger Straße“ (ISAS-Nr. 3719). Laut Historischer Untersuchung erfolgte im betroffenen Bereich zwischen 1945 und 1964 eine Geländevertüfung mit Erdaushub und Bauschutt. Die Fläche ist mit „B-Belassen (Entsorgungsrelevanz)“ bewertet.

Eine technische Erkundung des Flurstücks 2923/3 (Bericht des Büros Smoltczyk & Partner vom 13.05.2013) ergab nur geringe Auffüllungen und keine erhöhten Schadstoffgehalte in diesem Bereich. Weitere Maßnahmen hinsichtlich Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Es wird empfohlen, den aktuellen Stand der Altlastenerkundung im Vorfeld von Bauvorhaben im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen (Telefon: 216-88696, Telefax: 216-88620).

### 5. Kampfmittel

Verunreinigungen des Bodens durch Kampfmittel des letzten Krieges sind im Planungsbereich nicht auszuschließen. Vorortüberprüfungen werden empfohlen.

### 6. 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 der Denkmal-

schutzbehörde oder der Stadt (Polizeidienststelle) zu melden. Der Beginn der Erschließungs- und Erdarbeiten ist der Denkmalschutzbehörde drei Wochen vorher mitzuteilen.

## 7. Artenschutz

Vor Maßnahmen an Gebäuden, Fäll- und Schnitarbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern ist zu prüfen, ob besonders 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.

Die Durchführung von 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). 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.

## 8. 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 Netze BW GmbH, bei der Deutschen Telekom, Niederlassung Stuttgart 1, Referat SuN und beim Tiefbauamt zu erheben.

## 9. 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.

## 10. Geschütztes Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz

Direkt angrenzend an die östliche Grenze des Geltungsbereiches befindet sich ein geschütztes Einzelbiotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg. Es handelt sich um eine verwilderte Gehölzanzpflanzung aus heimischen Laub- und Obstgehölzen.