

Text

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Allgemeines Wohngebiet - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

- WA Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
- Unzulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Tankstellen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Wettbüros.

Höhe baulicher Anlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO

- TH₁ Traufhöhe maximal 9,30 m über der Höhe der Ludwigsburger Straße, bezogen auf die Gebäudemitte
- TH₂ Traufhöhe maximal 7,20 m über der Höhe der Marbacher Straße, bezogen auf die Gebäudemitte
- TH₃ Traufhöhe maximal 269,30 m ü. NN über einer
EFH₃ Erdgeschossfußbodenhöhe von 261,50 m ü. NN
- TH₄ Traufhöhe maximal 268,00 m ü. NN über einer
EFH₄ Erdgeschossfußbodenhöhe von 260,80 m ü. NN

Die Traufhöhen sind als Höchstmaße über der angegebenen Bezugshöhe bzw. als absolute Höhen ü. NN bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut festgelegt.

Die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen dürfen ausnahmsweise zur besseren Einbindung der Tiefgarage bis zu 1 m überschritten werden.

Grundflächenzahl - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl darf mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,65 überschritten werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

- o** offene Bauweise
- a** abweichende Bauweise:
Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, die Gebäudelänge darf jedoch maximal 25 m betragen.

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

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient als Wirtschaftsweg für die Instandhaltung der Friedhofseinfriedung durch die Landeshauptstadt Stuttgart.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist als Wiesenweg auszubilden.

Ein- und Ausfahrten, Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen - § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB



Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs sind keine Ein-/Ausfahrten vom oder zum öffentlichen Verkehrsraum zulässig.



Oberirdische Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sind nur zwischen der Marbacher Straße und der festgesetzten Abgrenzung zulässig.



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

In den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen sind Tiefgaragen, oberirdische Garagen und Stellplätze sowie die dazugehörigen Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Private Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB – Gartenland mit Wegen

Die private Grünfläche ist zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Wegflächen sind zulässig, wenn sie wasserdurchlässig hergestellt werden. Nebenanlagen sind unzulässig.

Gestaltung von Garagen, Stellplätzen, Wegen und Platzflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Teile der Tiefgaragen, die außerhalb der Baugrenzen liegen, sind auf einer Fläche von mindestens zwei Dritteln mit einer Erdschicht von mind. 1 m Stärke zu überdecken. Die verbleibenden nicht innerhalb der Baugrenzen liegenden Teile der Tiefgarage sind mit einer Erdschicht von

mind. 80 cm zu überdecken. Die Flächen sind zu begrünen und so zu erhalten.

Die Dachflächen von Garagen sind mit einer Substratauflage von mind. 12 cm vollflächig extensiv zu begrünen und so zu erhalten.

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

Leitungsrecht - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

lr Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart und der Netze BW GmbH

Umweltschutz - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Luftschadstoffe Die Gebäude im Baufenster parallel zur Ludwigsburger Straße sind im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss mit einer Lüftungsanlage zu versehen. Die Außenluft darf nur von der der Ludwigsburger Straße abgewandten Gebäuderückseite oder über das Dach angesaugt werden. Eine Lüftung zur Ludwigsburger Straße ist in den genannten Geschossen nicht zulässig. Damit sind dort zu öffnende Fenster, die in Richtung Ludwigsburger Straße orientiert sind, unzulässig.

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

Hinweis:

Dabei ist von folgenden mittleren Beurteilungspegeln, verursacht durch Verkehrslärm, auszugehen:

Straße	Mittlerer Beurteilungspegel in dB(A)	
	Tag	Nacht
Ludwigsburger Straße	70 dB(A)	60 dB(A)

*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.

Pflanzverpflichtung/ Pflanzbindung - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

pv₁

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der zulässigen Gehflächen, sonstigen Erschließungsflächen oder Nebenanlagen flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Für die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind heimische, mittelkronige, standortgerechte Laubbäume (Mindestgröße: 20/25) und Laubsträucher (Heister, 3x verpflanzt) aus dem Herkunftsgebiet 7 Süddeutsches Hügel- und Bergland sowie Saatgutmischungen aus dem Herkunftsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland zu verwenden. In geringem Umfang (max. 10%) können auch nicht heimische, jedoch standortgerechte Laubbäume und Sträucher gepflanzt werden.



An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Mindestgröße: 20/25; Herkunftsgebiet 7 Süddeutsches Hügel- und Bergland). Das Baumquartier muss offen gestaltet werden mit einer Pflanzgrube von mind. 12 m³ Größe und 1,50 m Tiefe, Einfüllung geeigneter Oberboden- und Unterbodensubstratmischungen und uneingeschränktem Erdanschluss. Die im Plan gekennzeichneten Standorte können sofern technisch erforderlich um bis zu 3 m verschoben werden. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der Mindestgröße zu ersetzen.

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 (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

Dachgestaltung - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

D ₁	Satteldach, Neigung 35° – 45°
D ₂	Satteldach, Neigung 30° – 40°

Alle folgenden Festsetzungen gelten für D₁ und D₂:

Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m Abstand von den Giebelseiten haben und dürfen maximal 50 % der Dachlänge nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind höchstens bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m von den Giebelseiten aufweisen. Der Abstand zwischen Traufe und der Brüstung des Dacheinschnitts muss gemessen auf der Dachfläche mindestens 0,60 m betragen.

Je Dachfläche sind entweder Dacheinschnitte oder Dachaufbauten zulässig.

Werbeanlagen - § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur bis zur Brüstungshöhe des 1. OG zulässig. Einzelbuchstaben sind nur bis max. 60 cm Höhe zulässig. Unzulässig sind grelle Farben, bewegte Werbeanlagen, Anlagen mit wechselndem Licht und frei stehende Werbeanlagen.

Mülltonnenstandplätze - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die Mülltonnenstandplätze sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Bepflanzung) vor Einblick allseitig und dauerhaft abzuschirmen und vor direkter Sonnenbestrahlung zu schützen und von öffentlichen Verkehrsflächen um mindestens 1,0 m abzurücken. 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 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 (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 (BodSchG), 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 Amtes für Umweltschutz hingewiesen.

4. Kampfmittel

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

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

6. Bauordnungsrechtliches Verfahren (äußere Gestaltung, Außenanlagen)

In den Bauzeichnungen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren sollen Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) und Dachflächen angegeben werden. Für die Gestaltung und Nutzung der Außenanlagen soll mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden (§ 2 Abs. 3 Nr. 1 LBOVVO).

7. Artenschutz

Vor Abbruch und Umbau von Gebäuden, der Umgestaltung von Grundstücken sowie vor 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 einzuholen.

Maßnahmen an Gebäuden, die Umgestaltung von Grundstücken sowie die Durchführung von Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern sollten nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar und damit außerhalb der Brutzeiten heimischer Vogelarten durchgeführt werden. Bei winterlichen Fäll- und Schnitтарbeiten 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. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Die zu erhaltenden Bäume sind während der Baumaßnahme besonders zu schützen. 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. Dies gilt auch für Bäume auf den angrenzenden Grundstücken und ihren Wurzelbereich. Auf die §§ 178 und 213 Abs.1 Nr. 3 BauGB wird hingewiesen, die DIN 18920 und das Merkblatt „Bauvorhaben und Bäume“ sind zu berücksichtigen.

9. 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, bei der Kabel BW GmbH und beim Tiefbauamt zu erheben.

10. 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.

11. Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen

Der Jahresgrenzwert der 39. BImSchV für Stickstoffdioxid liegt bei $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dieser Wert wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans an der Ludwigsburger Straße überschritten. Der ermittelte Jahresmittelwert liegt bei $44 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Daher wurde eine Festsetzung zum Schutz vor Luftschadstoffen getroffen.

Entlang der Ludwigsburger Straße sind zum Schutz vor Verkehrslärm schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer sowie Aufenthaltsräume) durch eine Grundrissorientierung an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudefassade anzuordnen. Alternativ sind diese Räume mit Hilfe einer Abschirmung wie z. B. vorgehängte Fassaden, Laubengängen, Loggien etc. vor gesundheitsgefährdenden Lärmeinwirkungen zu schützen.

Ist eine lärmabgewandte Grundrissorientierung oder Abschirmung nicht vollständig möglich, müssen die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume so dimensioniert werden, dass die Anforderungen der DIN 4109 eingehalten werden. Desweiteren sollte für empfindliche Nutzungen zur Ludwigsburger Straße hin auch oberhalb des ersten Obergeschosses ein komplett fensterunabhängiges Lüftungskonzept vorgesehen werden. Es ist ein schalltechnischer Nachweis nach DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.