

Text**Planungsrechtliche Festsetzungen**

GB ₁	Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Anlage für öffentliche Verwaltung. Zulässig sind Bürogebäude für überörtliche Verwaltung. (§ 9 (1) 5 BauGB)
GB ₂	Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Anlage für öffentliche Verwaltung und soziale Zwecke. Zulässig sind Bürogebäude für überörtliche Verwaltung und Kindertagesstätten. (§ 9 (1) 5 BauGB)
First- und Traufhöhe	FH maximale Firsthöhe nach Planeinschrieb. TH maximale Traufhöhe als Oberkante Dachrinne nach Planeinschrieb. Die Überschreitung der Firsthöhe mit Nebenbauteilen wie Kamin, Blitzableiter, Funkmasten, Antennen, Fahnen u. ä. ist zulässig.
Pflanzverpflichtung pv	Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Wege, Zu- und Ausfahrten oder Nebenanlagen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen, mit standortgerechten Sträuchern/Bäumen zu bepflanzen und so zu erhalten. Die versiegelten Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren. (§ 9 (1) 25 BauGB)
Stellplätze und Garagen (TG/GA/ST)	Tiefgaragen (TG), eingeschossige Garagen (GA) und Stellplätze (ST) sind nur innerhalb der Baufenster und innerhalb der gesondert für sie festgesetzten Flächen zulässig. (§ 9 (1) 4 BauGB) Garagen mit Flachdachabschluss und überdachte Stellplätze sind zu begrünen (Erds substrat mind. 12 cm), nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu befestigen (z.B. Pflasterrasen, Rasengittersteine, begrünt). (§ 12 (6) BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO und § 9 (1) 25 BauGB)
Grundflächenzahl	Die nach § 16 (2) BauNVO festgesetzte zulässige Grundflächenzahl baulicher Anlagen darf durch die Anlagen nach § 19 (4) BauNVO um bis zu 75 % der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl überschritten werden. Hinweis: Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. (§ 19 (4) BauNVO)

Private Grünfläche Die private Grünfläche wird als Parkfläche mit Wegen, Terrassen und Treppen festgesetzt.
Bestehende Bäume sind zu erhalten und bei Abgang mit Arten des Parkpflegekonzeptes der Wilhelma zu ersetzen.
(§ 9 (1) 15 BauGB)

Ausnahmen

Vorhaben zur Energieeinsparung und -gewinnung Zur Verwirklichung von Vorhaben zur Energieeinsparung und -gewinnung, insbesondere eine über die Anforderungen der EnergieeinsparungsVO hinausgehende Wärmedämmung sowie von Anlagen zur Solarenergiegewinnung, können hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen sowie der First- und Traufhöhen Ausnahmen zugelassen werden.
§ 31 (1) BauGB i.V.m. § 16 (6) BauNVO

Satzung über örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

- D1 Geneigtes Dach als gleichseitiges Satteldach, Walmdach oder Mansarddach.
FH + TH, siehe planungsrechtliche Festsetzung.
- D2 Geneigtes Dach
FH + TH, siehe planungsrechtliche Festsetzung.
- D3 Gleichmäßig geneigtes Dach bis max. 15° Neigung oder Flachdach, intensiv mit geeignetem Saatgut begrünt. Die Erdsubstratstärke beträgt mind. 50 cm. Ausnahmen von der Höhe der Substratstärke sind bis zu einer Fläche von 400 m² zulässig.
- GBH Gebäudehöhe – Höhe des Schnittes der Außenwände mit der Dachhaut (Dachhaut = Oberkante Abdichtungsbahn über Decke). Brüstungen und Absturzsicherungen können die GBH bis zur Höhe der baurechtlich geforderten Mindesthöhe überschreiten. Attiken dürfen die GBH bis max. 1,0 m überschreiten.
- Müllbehälter-
Standplätze Standplätze für Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Blick auf die Abfallbehälter durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Sichtblenden, Bepflanzung und ähnliches) allseitig und dauerhaft abgeschirmt wird. Die Abfallbehälter sind gegen direkte Sonnenbestrahlung zu schützen.
Die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart (AfS) sind einzuhalten.
(§ 74 (1) 1 und 3 LBO)
- Antennen Als Außenantenne ist nur eine Antenne pro Gebäude zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nur untergeordnet sichtbar sind.
(§ 74 (1) 4 LBO)

Kennzeichnungen

Der gesamte Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Schadstoffimmissionen zu treffen sind.
(§ 9 (5) 1 BauGB)

Hinweise

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 Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. (§ 126 (1) BauGB)
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.
Baumschutzsatzung	Der Bebauungsplan liegt im Bereich der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart zum Schutz von Grünbeständen vom 08.01.1985. Sofern durch Baumaßnahmen Befreiungen von der Baumschutzsatzung erforderlich werden, sind den Bauanträgen Freiflächengestaltungspläne beizufügen. Maßgeblich für Neupflanzungen ist die Zielartenliste des Parkpflegewerks der Wilhelma. Angaben zur Art und zum möglichen Standort von Neupflanzungen sind dem Parkpflegewerk in der jeweils gültigen Fassung zu entnehmen.
Vergnügungseinrichtungen	Die Baugrundstücke liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“ (1985/18) und (2003/22). Für den Bebauungsplan „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Ost“ (Stgt 265.2) wurde am 22.05.2012 der Aufstellungsbeschluss gefasst.
Bodenschutz	Auf die Pflichten zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere auf § 4 BodSchG, wird verwiesen.

Lärmschutz	Die Lärmeinwirkungen sind im Rahmen des Zulässigen; die Verkehrslärmkartierung 2012 der Stadt Stuttgart weist für das Planungsgebiet mittlere Lärmpegel aus, welche die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete weder tags noch nachts überschreiten. Lärmauswirkungen sind nicht zu erwarten.
Bauantrag	Im bauordnungsrechtlichen Verfahren ist den Bauvorlagen ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.
Wasserrecht	<p>Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002). Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.</p> <p>Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere §§ 8 (1), 9 (1) WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 49 WHG (Erdaufschlüsse) und § 37 (2) und (4) WG sind zu beachten. Erdaufschlüsse und Freilegungen von Grundwassererschließungen sind gemäß § 37 (4) WG der Unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz anzuzeigen.</p>
Abbruch- und Fällarbeiten	Vor Beginn der Planung bzw. der Baumaßnahme ist jeweils zu prüfen, ob und inwieweit es durch Abbruch und Umbau von Gebäuden sowie durch Beseitigung von Gehölzen zu einer nach § 44 (1) BNatSchG verbotenen Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder einer Tötung von besonders geschützten Arten kommt. Hierbei soll ein erfahrenes Fachbüro eingeschaltet werden.
Vogelschlag	<p>Bei Um- und Neubauten bzw. Renovierungen ist sicherzustellen, dass Glas- und Fensterfronten so konstruiert werden, dass Vogelschlag vermieden wird.</p> <p>Die Empfehlungen der Schrift: Schmidt, H. et al. (2012), Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2. überarbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte sind zu berücksichtigen. Bei der Planung von Glas- und Fensterfronten ist die Beratung durch ein Fachbüro für Ökologie hinzuzuziehen.</p>
Außenbeleuchtung	Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulicharm und insektenverträglich zu installieren. Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszuwählen, dass die für Insekten attraktiven Emissionen im Blau- und UV-Bereich (< 450 nm) weitgehend ausgeschlossen werden. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur nach unten auf die zu beleuchtende Verkehrsfläche erfolgt.

Die Betriebszeit der Beleuchtung ist durch Zeitschaltungen, Bewegungsmelder etc. soweit wie möglich zu verkürzen. Standard ist der Stand der Technik.

Geotechnik

Es wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bergbau

Vor Durchführung baulicher Maßnahmen sind die potentiellen Einwirkungen der unterirdischen Hohlräume auf die Tagesoberfläche bzw. auf Bauvorhaben durch einen qualifizierten Gutachter zu untersuchen und damit möglicherweise verbundene Risiken zu bewerten. Die evtl. Durchführung von Erkundungsmaßnahmen und die Ergebnisse sind der Landesbergdirektion mitzuteilen. Gegebenenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen sind mit der Landesbergdirektion abzustimmen. Entlang der Westseite der Gröberstraße verläuft auf gesamter Länge ein Stollenbauwerk, welches zum Teil in das Flurstück 2726 eingreift.

Nachrichtliche Übernahme



Denkmalschutz: Kulturdenkmale nach § 2 DSchG (Villa mit Park, Einfriedung und Nebengebäude) sind das Gebäude Richard-Wagner-Str. 39 und die Sachgesamtheit Richard-Wagner-Straße 15, 15a, 17 und 19.

Das Gebäude Gröberstraße 20 steht unter Denkmalschutz (§ 2 DSchG). An seiner Erhaltung besteht aus wissenschaftlichen (architekturgeschichtlichen) Gründen ein öffentliches Interesse. Maßnahmen an Gebäude und Freiflächen sind daher nur unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes möglich. Auch Vorhaben, die nach § 50 LBO in der Regel verfahrensfrei sind, bedürfen hier der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.