

## **Festsetzungen und Zeichenerklärung**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 27.11.2013 ist Bestandteil der Satzung.

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

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohnen,
- im Erdgeschoss auch Büros, Räume für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe und sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (mit Ausnahme von Wettbüros).

Im Rahmen der oben genannten festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.  
(§ 12 Abs. 3a BauGB)

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

TH	≤ 234,40 M ü. NN
FH	≤ 240,70 M ü. NN

Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt des geneigten Daches.

Traufhöhe (TH) ist

- bei geneigten Dächern der Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut
- bei Flachdächern Oberkante Attika oder Oberkante Brüstung.

### **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**



Baugrenze

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Baugrenze kann durch untergeordnete Bauteile i.S.v. § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO und Vorbauten i.S.v. § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO überschritten werden.

### **Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

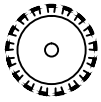
An den Außenbauteilen der baulichen Anlagen sind Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen.

Hinweise:

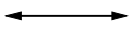
1. Im Bereich der Ulmer Straße ist gemäß der Verkehrslärmkartierung Stuttgart 2012 von Lärmpegeln aus Straßenverkehr von bis zu 70 dB(A) (Tag/Abend/Nacht) bzw. 60 dB(A) (Nacht) auszugehen.
2. Für zum Schlafen geeignete Räume, die zur Straße hin orientiert sind, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen notwendig, unabhängig davon, dass ab Schallpegeln von mehr als 50 dB(A) solche Lüftungseinrichtungen grundsätzlich für alle Schlafräume empfohlen werden.

3. 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 bereitgehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

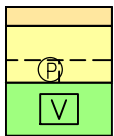
## Zeichenerklärung und sonstige Festsetzungen



Anzupflanzender Baum



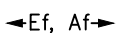
Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



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



gr Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit  
lr Leitungsrecht zugunsten der Stadt Stuttgart, übertragbar auf Dritte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Einfahrt, Ausfahrt nur an dieser Stelle (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)



Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Örtliche Bauvorschriften

D Flachdächer oder Satteldächer mit 41° - 43° Dachneigung (§74 Abs. 1 Nr.1 LBO)

## Hinweise

**Durchführungsvertrag** Weitere Festlegungen sind im Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB enthalten.

**Anpflanzungen** Als standortgerechte Anpflanzungen eignen sich beispielsweise folgende heimische Arten:

Bäume: Ahorn, Hainbuche, Gewöhnliche Esche, Zitterpappel, Graupappel, Vogelkirsche, Stieleiche, Echte Mehlsbeere, Feldulme, Bergulme, Winterlinde;

Sträucher: Haselnuss, Kornelkirsche, Hartnagel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Liguster, Hundsrose, Kriechrose, Schlehe, Salweide, Schwarzer Holunder, Schneeball.

Eine Liste der heimischen Arten für Dachbegrünungen ist beim Amt für Umweltschutz, Abteilung Umweltberatung und Naturschutz erhältlich.

**Bodenschutz** Das Gesetz zum Schutz des Bodens, die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz sind zu beachten. Mit Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB besonders sparsam und schonend umzugehen. Die Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial ist anzuwenden.

**Grundwasser-  
schutz und  
Wasserrecht**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Außenzzone des mit Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002 abgegrenzten Schutzgebiets der Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und Berg. Zum Schutz des Grundwassers und der Mineralquellen bedürfen alle Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens. Im Geltungsbereich ist mit einem Grundwasserstand von ca. 220,00 m ü. NN zu rechnen.

Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 und Abs. 2 WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, insbesondere Grundwasserableitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 43 Abs. 1 und Abs. 2 WG (Erdaufschlüsse, Geothermie) sind zu beachten. Erdarbeiten und Bohrungen i. S. d. § 43 WG bedürfen einer Anzeige nach § 92 Abs. 1 WG bzw. einer wasserrechtlichen Erlaubnis (z. B. Bohrungen in den Grundwasserleiter). Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser ist der unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz nach § 43 Abs. 6 WG unverzüglich mitzuteilen.

**Bodendenk-  
malpflege**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt als archäologische Verdachtsfläche. Sollten bei der Durchführung notwendiger Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 86 – Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

**Artenschutz**

Die Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu besonders geschützten und bestimmten anderen Tier- und Pflanzenarten sind zu beachten. Dies gilt insbesondere bei Abbruch und Umbau bestehender Gebäude sowie bei Fäll- und Schnitarbeiten an Bäumen und sonstigen Gehölzen.