

**Textteil zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Studentenwohnheim
Rosenstein-/Nordbahnhofstraße (Stgt 273) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG NACH BAUGB UND BAUNVO

Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 15. April 2014 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

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, Einzelhandelsläden und 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)

Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 18 BauNVO)

HbA

Die max. Höhe baulicher Anlagen wird in m ü NN festgesetzt. Für den Bereich der Aufzugsüberfahrten wird eine Überhöhung der HbA von einem Meter festgesetzt.

Die Überschreitung der HBA mit haustechnischen Anlagen wird mit einer maximalen Breite von 3 m, einer maximalen Höhe von 1 m und einer maximalen Tiefe von 5,5 m festgesetzt; sie sind mindestens 10 m (von der Rosensteinstraße) von der Attika aus einzurücken.

Die Überschreitung der HBA mit Solaranlagen wird mit einer maximalen Höhe von 1 m auf maximalen 279,65 m ü NN festgesetzt. Sie müssen mindestens 1,00 m von der Attika einrücken.

Bauweise (§ 22 BauNVO)

- a Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO im Sinne der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, ohne Längenbeschränkung.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- B Ein Hervortreten von Balkonen in geringfügigem Ausmaß, hier um eine Tiefe von max. 1,5 m und eine Breite von max. 5 m, vor die Baugrenze ist zulässig.
Überdachte Fahrradabstellplätze sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Nebenanlage zulässig.

Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 23 BAuNVO)

- TGa KFZ-Stellplätze, Fahrradabstellräume und Technikräume sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und unterirdisch auf den besonders gekennzeichneten Flächen (Tiefgarage) zulässig.
Innerhalb der TGa Fläche ist die Einhausung der Tiefgaragenzufahrt als Nebenanlage zulässig, wenn diese extensiv begrünt wird.

Pflanzverpflichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- pv Nicht überbaubare und unterbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit gebietsheimischen, standortgerechten Pflanzenarten anzulegen und so dauerhaft zu erhalten.
Flächenbefestigungen sind nur zugunsten von Fußwegeverbindungen, Zugängen, Außentreppen, Zufahrten, Fahrrad-Stellplätzen, Aufstellflächen für Müllbehälter sowie Aufenthaltsbereichen für die Nutzer zulässig.

Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- pv 1 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung sind flächig und extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen. Für die Begrünung sind

geeignete Kräuter- und Sprossenmischungen aus dem Herkunftsgebiet 7 zu verwenden.

Hinweis: Das Substrat ist mit einer Futterpflanzenmischung für Wildbienen anzureichern.

Solaranlagen können aufgeständert über der Begrünung angebracht werden, der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 25 cm nicht unterschreiten.

pv 2

Die einhäuptige Tiefgarageneinhausung ist extensiv mit einer Substratstärke von 8 cm zu begrünen.

Baumpflanzungen (§ 9 Abs. 25a BauGB)



An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind heimisch standortgerechte mittelkronige Laubbäume zu pflanzen (Mindestgröße: 20/25; Herkunftsgebiet 7). Das Baumquartier muss offen gestaltet werden mit einer Pflanzgrube von mind. 12 m³ Größe und 1,5 m Tiefe, Einfüllung geeigneter Oberboden- und Unterbodensubstratmischungen und uneingeschränktem Erdanschluss. Bei unterbauten Baumquartieren sind verdichtbare und überbaubare Spezialsubstrate zu verwenden, die für eine angemessene Durchlüftung und einen ausreichenden Anfahrerschutz zu sorgen.

Die im Plan gekennzeichneten Standorte können, sofern technisch erforderlich, um bis zu 3 m verschoben werden. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten.

Verkehrsimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutz

Im gesamten Plangebiet sind an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109* zu treffen.

Für die Fensteröffnungen ruhebedürftiger Räume (Schlafzimmer) ist unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gem. VDI 2719 durch geeignete technische Maßnahmen eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten, z.B. über den Einbau von

Schalldämmlüftern oder zentralen Belüftungseinrichtungen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung ruhebedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gem. VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.

Hinweis:

Die Lärmkartierung 2012 entlang von Rosenstein- und Nordbahnhofstraße enthält für den Straßenverkehr tags einen Pegel von 65 bis 75 db (A) sowie nachts von 55 bis 65 db (A).

*Die DIN 4109 sowie die VDI 2719 werden im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Eberhardstr. 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 können die DIN 4109 und die VDI 2719 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Auf die vorliegenden Lärmschutzgutachten wird hingewiesen:

Schallgutachten Gewerbelärm zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Studentenwohnheim Rosenstein-/Nordbahnhofstraße (Stgt 273)“, Stadt Stuttgart der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult mbH vom 11. Oktober 2013 mit Ergänzung vom 11. April 2014

Schallgutachten Verkehrslärm zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Studentenwohnheim Rosenstein-/Nordbahnhofstraße (Stgt 273)“, Stadt Stuttgart der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult mbH vom 30. September 2013 zur Beurteilung der Straßen- und Schienenverkehrslärmimmissionen.

KENNZEICHNUNG

Vorkehrung gegen äußere Einwirkungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Verkehrsimmissionen Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LBO

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 LBO

D Zulässig sind nur begrünte Flachdächer

Anforderungen an Mülltonnenstandplätze § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Mü Standplätze für Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren. Die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung für die Landeshauptstadt Stuttgart (AfS) sind einzuhalten.

Anforderungen an Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

W Werbeanlagen sind nur am Gebäude an der Stätte der Leistung zulässig.
Sie sind nur in der Erdgeschosszone zulässig in Form von Einzelbuchstaben und/oder Auslegern sowie Schildern bis zu einer Größe von jeweils max. 1 qm.
Werbeanlagen mit wechselndem und/oder blinkendem Licht sind ausgeschlossen.
Innerhalb des Grundstücks ist am Eingangsbereich des Gebäudes eine freistehende Beschilderung bis zu einer Größe von 1 qm zulässig.

Beschränkung von Antennen § 74 Abs. 1 Nr. 4. LBO

A Antennen und Mobilfunkanlagen sind nicht zulässig.

Abweichende Abstandsflächen § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2 der Wandhöhe.

HINWEISE

Durchführungs- vertrag

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

Verkehrsimmissionen

Die Einhaltung innerhalb der umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffenen Festsetzungen ist mit Einreichen des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.

Als „schutzbedürftige Räume“ innerhalb dieser Satzung bezeichnete Räume sind entsprechend definierte Räume im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989) zu verstehen.

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. DIN 4109 ist an Fassadenseiten mit Einstufung in die Lärmpegelbereiche III oder höher gemäß maßgeblichen Außenlärmpegel auf Basis des Beurteilungspegels zur Nachtzeit gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Hinsichtlich des geplanten Be- und Entlüftungssystems für Aufenthalts- und Schlafräume wird empfohlen, eine Versorgung mit Außenluft aus lufthygienisch unbedenklichen Bereichen (wie beispielsweise der straßenabgewandten Gebäudeseite) vorzusehen.

Vergnügungsstätten

Für den Geltungsbereich gelten die Bebauungspläne „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“ (1985/18) sowie „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet Citybereich“ (2003/22).

Höhenangaben

Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m ü NN) im neuen System. Das Stadtmessungsamt erteilt Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

Aufteilung der Verkehrsflächen

Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind im Rahmen des zu erstellenden Straßenbauprogramms zulässig, wenn sie mit den Grundzügen dieser Festsetzung vereinbar sind.

Denkmalschutz

Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse bestehen könnte, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadtverwaltung oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden (§ 20 DSchG).

Altlasten

Im Informationssystem Altlasten Stuttgart (ISAS) vom Amt für Umweltschutz ist die kontaminationsverdächtige Fläche mit der ISAS-Nr. 3943 dokumentiert. Es wird empfohlen, den aktuellen Erkundungsstand der Fläche vor Beginn der Bauplanung im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen.

Vermeidung von Vogelschlag

Die Vermeidung des Vogelschlages an Glas- und Fensterfronten ist zu gewährleisten. Den Empfehlungen der Schrift: „Schmidt, H. et al (2008): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Schweizer Vogelwarte. Sempach.“ ist zu folgen.
(Auskünfte erteilt das Amt für Umweltschutz)

Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung soll energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich erfolgen. Im privaten Bereich (Außenbeleuchtung an Häusern und Hauszugängen) sollen Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen eingesetzt werden, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.

Standortgerechte Anpflanzung

Die Bepflanzung soll unter weitgehender Verwendung heimischer Arten erfolgen. Es ist gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut aus dem Raum 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu verwenden.

Die §§ 178, 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sowie die DIN 18920 sind zu berücksichtigen. Entsprechende fachgerechte Schutzmaßnahmen sind für die erhaltenden Bäume im Plangebiet vorzusehen.

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Innenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002). Die damit zusammenhängenden baulichen Restriktionen bezüglich eventuell geplanter Eingriffe in den Untergrund sind der Schutzgebietsverordnung zu entnehmen. Das

Grundwasser ist nach den bislang im Amt für Umweltschutz bekannten Daten im Planbereich zwischen 235,2 m ü NN und 237,4 m ü NN zu erwarten. Diese Angabe gibt die großräumige Grundwassersituation wieder, von der kleinräumige Abweichungen jederzeit möglich sind.

Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren kann, bedarf eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens. Auf die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes für Baden-Württemberg sowie auf das Beiblatt „Grundwasserschutz“ wird verwiesen.

Nach den vorliegenden Informationen des Amtes für Umweltschutz befinden sich an der südlichen Grenze des Plangebiets (entlang der Rosensteinstraße) die Infiltrationsmessstellen GW-Nr. 3830/512-4 und GW-Nr. 3831/512-0 der DB Projekt Stuttgart-Ulm GmbH. Zur Sicherstellung und zum Schutz der Grundwassermessstellen befinden sich die DB Projekt Stuttgart-Ulm GmbH und der Vorhabenträger in Abstimmung

Im nordöstlichen Planbereich liegt die Grundwassermessstelle GW-Nr. 2212/512-0. Auf dem neu eingezogenen Flurstück 9320/20 befindet sich die Messstelle 2213/512-6. Sofern bauliche Änderungen oder eine Verschließung der Messstellen erforderlich sein sollte, ist dies mit dem Amt für Umweltschutz bzw. der DB Projekt Stuttgart-Ulm GmbH abzustimmen.

Bodenschutz

Der anfallende Boden ist zu sichern und möglichst vor Ort wieder einzubauen.

Auf die Pflichten zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere auf § 4 BodSchG wird verwiesen.

Geotechnik

Im Plangebiet stehen unter lokalen Auffüllungen und

Hanglehm größerer Mächtigkeit tonig-mergelige Schichten des Gipskeupers an. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Stand- und/oder Tragfestigkeit sein. Örtlich können Verkarstungserscheinungen (z. B. Spalten, Dolinen) angetroffen werden.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bauantrag

Äußere Gestaltung, Freiflächen

In den Bauvorlagen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren sollen Material, Farbgebung der Außenwände (Fasadengestaltung) und die Gestaltung von Werbeanlagen angegeben und die Außenanlagen in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan dargestellt werden.

Haltevorrichtungen

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und Kennzeichen sowie Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

§ 126 Abs. 1 BauGB