

TEXT (Ca 283/1)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)**Mischgebiet - § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO**

- MI₁ Zulässig sind:
1. Wohngebäude
 2. Geschäfts- und Bürogebäude
 3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 4. sonstige Gewerbebetriebe
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten
2. Wettbüros
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen
5. Einzelhandelsbetriebe
6. Fremdwerbung.

- MI₂ Zulässig sind:
1. Wohngebäude
 2. Geschäfts- und Bürogebäude
 3. Einzelhandelsbetriebe nur im EG und nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Anlage E, Stuttgarter Liste) sowie die der Nahversorgung dienenden Läden nur im EG.
 4. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 5. sonstige Gewerbebetriebe
 6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten die Ergänzung des Hauptsortiments mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Anlage E, Stuttgarter Liste) auf bis zu 3 % der jeweiligen Verkaufsfläche, höchstens jedoch bis auf 100 m², wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten
2. Wettbüros
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen
5. Fremdwerbung
6. Einzelhandelsbetriebe, die nicht allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

Kerngebiet - § 7 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

- MK₁ Zulässig sind:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 2. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 3. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
6. sonstige Wohnungen ab dem 3. OG
7. Einzelhandelsbetriebe nur im EG und nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Anlage E, Stuttgarter Liste).

Ausnahmsweise zulässig sind:

Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten die Ergänzung des Hauptsortiments mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Anlage E, Stuttgarter Liste) auf bis zu 3 % der jeweiligen Verkaufsfläche, höchstens jedoch bis auf 350 m², wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten
2. Bordelle und bordellartige Betriebe
3. Wettbüros
4. Nutzungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
6. Fremdwerbung
7. Einzelhandelsbetriebe, die nicht allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

MK₂

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
6. Einzelhandelsbetriebe nur im EG und im 1. OG und nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Anlage E, Stuttgarter Liste).

Ausnahmsweise zulässig sind:

Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten die Ergänzung des Hauptsortiments mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Anlage E, Stuttgarter Liste) auf bis zu 3 % der jeweiligen Verkaufsfläche, höchstens jedoch bis auf 350 m², wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten
2. Bordelle und bordellartige Betriebe
3. Wettbüros
4. Sonstige Wohnungen
5. Nutzungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO
6. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
7. Fremdwerbung
8. Einzelhandelsbetriebe, die nicht allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Zulässige Grundfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO

Im Geltungsbereich darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die mit anzurechnenden Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

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

Verkehrsflächen mit Vorrang für Fußgänger und Radfahrer vor Kfz-Verkehr.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Keine EF/AF Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.

Versorgungsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB



Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung und Nutzung von Strom/Wärme. Die Standorte können ausnahmsweise in geringfügigem Umfang verschoben werden.
Hinweis: Eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern und der Landeshauptstadt Stuttgart ist erforderlich.

Öffentliche Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Teilgeltungsbereich 1

Öffentliche Grünfläche:

öffentliche Parkanlage mit Bäumen und Sträuchern, Wegen und Spielplätzen, Anteil versiegelter und teilversiegelter Flächen maximal 15 %. Retentionsfläche.

Teilgeltungsbereich 2

Öffentliche Grünfläche:

öffentliche Parkanlage, Bolzplatz mit Einzäunung.

Bauweise - § 22 Abs. 1 - 4 BauNVO

- a Offene Bauweise, wobei die Gebäudelänge 37,50 m nicht überschreiten darf.
- g Geschlossene Bauweise.

Höhe baulicher Anlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2, 3 BauNVO

Traufhöhen jeweils in m über NN über dem jeweiligen Erschließungsniveau der jeweiligen mittleren Straßenhöhe gemäß Einschrieb im Bebauungsplan. Oberster Bezugspunkt für die Begrenzung der Traufhöhe bei Flachdächern ist die Oberkante Attika. Geringfügige Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

TH₁ Zwingende Vorgabe, die Höhe der lärmabschirmenden Bebauung darf nicht unterschritten werden. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung von 1,50 m zugelassen werden, wenn dies durch den Höhenverlauf der öffentlichen Verkehrsflächen bedingt ist.

TH₂ Die Traufhöhe darf nicht überschritten werden.
Über der Traufhöhe ist ein Staffelgeschoss von maximal 50 % der darunter liegenden Dachfläche zulässig. Das Staffelgeschoss darf eine Höhe von 4,0 m nicht überschreiten.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 1 a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 1 a und § 135 a BauGB

A. Teilgeltungsbereich 1:

An den Gebäuden sind Quartierselemente für Gebäude bewohnende Tierarten vorzusehen.

Hinweise:

Orientierungsrahmen: ein Nistquartier pro 10 m Fassade.

Die Planung ist mit einem tierökologischen Fachbüro abzustimmen.

B. Weitere Maßnahmen:

Alle nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur Herstellung von Ersatzhabitaten zur Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit von Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten werden als naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den Baugrundstücken und den Erschließungsflächen im Plangebiet zugeordnet.

Ausgenommen von der Zuordnung sind Baugrundstücke in den Quartieren Q 2 und Q 3, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits bebaut waren. Weiter ausgenommen sind die Flächen der Reichenbachstraße, des Bellingwegs, der Morlockstraße und teilweise der Heinrich-Ebner-Straße, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits Bestand hatten.

Anteilig sind den Baugrundstücken 60 % und den Erschließungsflächen 40 % der Kosten zuzuordnen.

Hinweis: Die Maßnahmen werden von der Stadt durchgeführt oder deren Durchführung wird vertraglich gesichert und an Dritte übertragen.

Teilgeltungsbereich 2 (Gemarkung Bad Cannstatt): Maßnahmen zur Herstellung von Ersatzhabitaten für die Mauereidechse, Heuschrecken, Wildbienen und andere thermophile Insektenarten. Hierzu sind trocken-warme, südexponierte und besonnte Habitate aus Schotterflächen, Gabionenmauern, thermophilen Ruderalfluren und schütterten Sukzessionsgebüsch zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

Teilgeltungsbereich 3 – Lachengraben (Flste Nrn. 2691- teilweise -, 2700, 2704, 2710, 2715, 2716, 2717, 2718, 2720, 6873/2 auf Gemarkung Weilimdorf):

Maßnahmen zur Herstellung von Ersatzhabitaten für den Gelbspötter, den Sumpfrohrsänger und die Dorngrasmücke. Hierzu sind bestehende Baumgruppen und Gehölze zu mehrschichtigen Strauch-, Gehölz- und Baumbeständen mit lockerer Kronenüberdeckung zu entwickeln. Die Ersatzhabitats sind dauerhaft zu unterhalten.

Teilgeltungsbereich 4 – Ailenberg (Flste Nrn. 1794/1, 1793 und 1794/2 auf Gemarkung Obertürkheim):

Maßnahmen zur Herstellung von Ersatzhabitaten für die Klappergrasmücke, Dorngrasmücke und die Zauneidechse. Hierzu sind die Flurstücke unter Belass der großen Obstgehölze zu entbuschen, die Trockenmauern zu sichern und zu sanieren und in den unteren Hangbereichen niedere Sukzessionsgebüsche zu entwickeln. Die Ersatzhabitats sind dauerhaft zu unterhalten.

Maßnahme Flussregenpfeifer, Gemarkung Wendlingen:

Pflege- und Entwicklungsmaßnahme zur Herstellung von Ersatzhabitaten für den Flussregenpfeifer im Naturschutzgebiet Neckarwasen und angrenzenden Flächen auf der Gemarkung Wendlingen. Hierzu sind Rodungs- und Entbuschungsmaßnahmen durchzuführen sowie Schotter- und Kiesinseln anzulegen und Geländemulden mit Lehmbelag abzudichten, um temporär vernässte und wasserführende Nahrungsstellen herzustellen.

Hinweis: Über die Herstellung und den dauerhaften Unterhalt von entsprechenden Flächen wird ein städtebaulicher Vertrag mit den beteiligten öffentlichen Stellen geschlossen.

Maßnahme Mauereidechse, Teilbereich gleisparalleler Grünzug auf und entlang Bahndamm, Gemarkung Bad Cannstatt:

Herstellung von Ersatzhabitaten für die Mauereidechse auf den an den Teilgelungsbereich 2 angrenzenden Böschungsf lächen. Hierzu sind Schotter- und Sandlinsen, Mauern aus Naturstein und Gabionen, thermophile Ruderal-, Stauden- und Gehölzflächen anzulegen.

Hinweis: Über Herstellung der Flächen wurde ein Gestattungsvertrag mit der Deutschen Bahn AG geschlossen. Die Maßnahme wird von der Stadt Stuttgart durchgeführt und dauerhaft unterhalten.

Ergänzungsmaßnahme Mauereidechse - Maßnahmenfläche in Stuttgart-West:

Als Maßnahme Teil 3 des Bebauungsplans Geißeich-/Zamenhofstraße Stg 206 auf Teilen des städtischen Grundstücks Flst. Nr. 7202/23 erfolgt die Herstellung trocken-warmer Habitatstrukturen für die Mauereidechse mit Trockenmauern, thermophilen Rasen- und Saumgesellschaften.

Tiefgarage, Stellplätze und Zufahrten - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

St Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen, offenporigen Belägen (z. B. eingeschl ämmte Schotterdecke, in Sandbett verlegtes Pflaster mit Fugen, wasserdurchlässige Betonpflastersteine (Stuttgarter Sickerstein) herzustellen. Ein Abflussbeiwert von maximal 0,3 ist mit dem gewählten Belag sicherzustellen. Unter dem wasserdurchlässigen Gesamtaufbau und der nicht überbauten TG-Fläche ist das Sickerwasser über Drainageleitungen zu sammeln und der Zisternenanlage auf dem Grundstück zuzuführen.

Ga_{ue} Nicht überbaute Oberflächen der Tiefgaragen sind mit einer mindestens 60 cm dicken Bodensubstratschicht zu überdecken und müssen dauerhaft fachgerecht begrünt sein. Je 250 m² Oberfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Im Bereich der Baumpflanzungen ist punktuell eine Höhe der Vegetationstragschicht von mindestens 80 cm zu gewährleisten.

Dachbegrünung - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5 % Neigung sind flächig und extensiv zu begrünen. Bei Staffelgeschossen und den darunterliegenden Geschossen darf die Dachbegrünung ausnahmsweise auf mind. 80 % reduziert werden. Die Substratstärke muss mindestens 15 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gras-, Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten aus dem Herkunftsbereich 7 zu verwenden. Die Begrünung ist bis auf die zwingend erforderlichen technischen Aufbauten als durchgängig geschlossene Vegetationsdecke herzustellen und so dauerhaft zu erhalten. Durch die beschriebene qualitätsvolle Dachbegrünung muss ein Abflussbeiwert von maximal 0,35 erreicht werden. Gleichzeitig ist eine hohe Verdunstungsrate zu erreichen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

In den überbaubaren Grundstücksflächen sind die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte überbaubar mit einer lichten Höhe von mind. 4,50 m.

gr/fr₁ Gehrecht für Fußgänger und Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit. Geringfügige Lageabweichungen sind ausnahmsweise zulässig.

gr/fr₂ Gehrecht für Fußgänger und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit. Geringfügige Lageabweichungen sind ausnahmsweise zulässig.

lr₁ Leitungsrechte zugunsten der Stadt Stuttgart; auf Dritte übertragbar.

fr₃ Fahrrecht zugunsten des Stadtarchivs.

Hinweis: Die dingliche Sicherung und die Verkehrssicherungspflicht wird in den Kaufverträgen zwischen der Stadt und den Anliegern geregelt werden.
Im Rahmen von Grundstückskaufverträgen wird geregelt, dass Planung, Bau und Unterhaltung von den künftigen Grundstückseigentümern zu übernehmen sind.

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagwasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen im Teilgeltungsbe-
reich 1 dienen der Retentionsfläche und sind Bestandteil des Rückhaltungs- und
Versickerungskonzeptes des Niederschlagwassers.

Erneuerbare Energien § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Im gesamten Gebiet sind undurchsichtige Dachflächen, einschließlich extensiv be-
grünter Flachdächer, mit Solaranlagen zur Erzeugung elektrischen Stroms (Photo-
voltaik) auszurüsten. Davon ausgenommen sind Dachflächen:

- die in der Zeit von April bis Oktober zwischen 9 und 16 Uhr verschattet sind
oder
- die die Sonneneinstrahlung auf andere Weise energetisch nutzen (z. B.
thermische Solaranlagen) oder
- deren Grundfunktionen der Nutzung von Solaranlagen entgegenstehen (z. B.
intensiv begrünte, begehbare Dachgärten) oder
- die pro Gebäude eine Modulfläche von weniger als 50 Quadratmeter erge-
ben.

Hinweis: Bei Flachdächern mit aufgeständerten Solarmodulen wird davon ausge-
gangen, dass eine 100 m² große, unverschattete und nicht anderweitig
genutzte Dachfläche eine Modulfläche von 50 m² ermöglicht.
Auf die Festsetzung zur Dachgestaltung wird verwiesen.

Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Freizeitlärm + Sportanlagenlärm)

Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB (Freizeitlärm und Sportanlagen)

1. Für Wohnnutzung und für Betriebe des Beherbergungsgewerbes:

Bezüglich der Lärmeinwirkungen durch den Festbetrieb auf dem Cannstatter Wa-
sen und durch Sportveranstaltungen in der Mercedes-Benz-Arena ist durch geeig-
nete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Vor-
bauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen
oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese
baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es
ermöglicht, dass in zum Schlafen geeigneten Räumen ein Innenraumpegel bei teil-
geöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.
Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten,
muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/
Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume
zu beurteilen.

Diese Regelung gilt für alle Fassaden, an denen der nächtliche Beurteilungspegel
von 45 dB(A) überschritten wird, jedoch der nächtliche Beurteilungspegel von
55 dB(A) eingehalten wird. Liegt der nächtliche Beurteilungspegel unter 45 dB(A),
sind diese Maßnahmen nicht notwendig. Liegt der nächtliche Beurteilungspegel
über 55 dB(A), muss auf eine Wohnnutzung bzw. Beherbergungsnutzung verzichtet
werden oder weitergehende Maßnahmen wie z. B. nicht zu öffnende Fenster mit
mechanischen Lüftungseinrichtungen ergriffen werden.

Hinweis:

Cannstatter Wasen

Voraussetzung dafür, dass eine Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans stattfinden kann, ist, dass die Lärmemission durch den Festbetrieb auf dem Cannstatter Wasen um 5 dB(A) reduziert wird.

Grundlage hierzu bilden folgende Gutachten von Braunstein + Berndt GmbH, Schalltechnische Untersuchung Projekt-Nr. GS 058-2 vom März 2014; Schalltechnische Untersuchung Projekt-Nr. 010 GS 033-3 vom 26. Juli 2011 Schallpegelmessungen Cannstatter Volksfest 2011, Projekt-Nr. 11 GS 047-2 vom 2. Dezember 2011.

2. Für die gewerbliche Nutzung :

Bezüglich der Lärmeinwirkungen durch den Festbetrieb auf dem Cannstatter Wasen sind an Fassaden, an denen der Beurteilungspegel am Tage von 60 dB(A) überschritten wird, für Unterrichtsräume, Büroräume, Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume nicht zu öffnende Fenster und mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

3. Für Patientenzimmer in Krankenhäusern und Pflegeanstalten:

Aufgrund der Lärmeinwirkungen durch den Festbetrieb auf dem Cannstatter Wasen und durch Sportveranstaltungen in der Mercedes-Benz-Arena sind Patientenzimmer mit nicht zu öffnenden Fenstern und mechanischen Lüftungseinrichtungen herzustellen.

4. Hinweis:

Die Beurteilungspegel ergeben sich aus der schalltechnischen Untersuchung der Braunstein und Berndt GmbH, Projektnummer 012 GS 058 – 2 vom März 2014. Der Bauherr hat im baurechtlichen Verfahren entsprechende Nachweise zu erbringen.

Bedingte Zulässigkeit der Wohnnutzung im MI₁ und MI₂ - § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 2. Alt. BauGB (L₁ und L₃)

L₁ Die Wohnnutzung im MI₁ und im MI₂ ist erst zulässig, wenn die lärmabschirmende Blockrandbebauung an der Daimler-/Mercedesstraße mit der zwingend vorgegebenen Höhe TH₁ errichtet worden ist (siehe Lärmquellen- und Maßnahmenplan).

L₃ Die Wohnnutzung im MI₁ und im MI₂ ist erst zulässig, wenn

- zwischen den Quartieren
 - Q 4 und Q 7
 - Q 7 und Q 8parallel zur Daimlerstraße Lärmschutzwände gebäudehoch,
- zwischen den Quartieren
 - Q 8 und Q 9parallel zum Weg 67 eine Lärmschutzwand gebäudehoch

angebracht worden sind.

Bei allen drei Lärmschutzwänden ist eine Durchfahrtshöhe von 4,50 m einzuhalten. Die Höhe bemisst sich nach dem jeweils niedrigeren Gebäude.

Hinweise:

In den Grundstückskaufverträgen wird Folgendes geregelt:

1. Die Lärmschutzwände werden vom Eigentümer eines der benachbarten Gebäude auf dessen Kosten gebaut, unterhalten und erhalten. Der Eigentümer des gegenüberliegenden Gebäudes muss die Befestigung und den schalldichten Anschluss der Lärmschutzwand an seinem Gebäude zulassen.

2. Sollte eine Lärmschutzwand durch eine Überbauung der Straße mit gleichen schalltechnischen Eigenschaften ersetzt werden, muss der Eigentümer des gegenüberliegenden Gebäudes den schalldichten Anschluss der Überbauung an sein Gebäude zulassen.

Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Verkehrslärm)

L₂ Im gekennzeichneten Bereich sind an den Außenbauteilen baulicher Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen.

Hinweise:

1. Es ist je nach Lage und Entfernung zu den Verkehrswegen mit folgenden Beurteilungspegeln an den Fassaden zu rechnen:

	tags	nachts
Daimlerstraße	60 – 70 dB(A)	50 – 60 dB(A)
Mercedesstraße	60 – 70 dB(A)	55 – 60 dB(A)

Der Unterschied zwischen den Schallpegeln tags und nachts beträgt teilweise weniger als die in der DIN 4109 vorausgesetzten 10 dB(A). Damit auch nachts für die Wohnnutzung ein ausreichender Schallschutz gewährleistet ist, müssen (in Abhängigkeit der Nutzung) für die Berechnungen des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ (nach DIN 4109) statt der Tagpegelwerte die nächtlichen Schallpegel plus 10 dB herangezogen werden.

2. Im bauordnungsrechtlichen Verfahren ist ein gutachtlicher Nachweis nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zum Schutz vor Verkehrslärm vorzulegen. Dieser gutachterliche Nachweis muss die örtliche Lage, die Höhe / Stockwerk und die bei Antragstellung vorhandene umgehende Bebauung (Reflexionen, Abschirmungen) berücksichtigen.
(Der Nachweis ist auf Grundlage des Gutachtens Braunstein + Berndt vom März 2014 zu erstellen, das bei der Ausweisung der Lärmpegelbereiche bereits den Nachtwert gem. Hinweis 1 berücksichtigt hat).
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 Bürger-Service-Bauen zur Einsichtnahme bereit gehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Luftschadstoffe - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Kfz-bedingten Luftschadstoffen sind Vorkehrungen zu treffen (z. B. Belüftung aus dem Bereich der von der Straße abgewandten Seite, technische Lüftungskonzepte).

Die Außenluftansaugung hat aus lufthygienisch unbedenklichen Bereichen zu erfolgen.

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

pv₁/pb Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Mindestgröße 20/25) und laubtragenden Sträuchern zu bepflanzen und so zu erhalten. Es ist Pflanzware und Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen durchzuführen.

pv₂/pb Wie pv₁/pb, ausnahmsweise sind wasserdurchlässige Stellplätze zulässig, wobei je 6 Stellplätze ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen ist. 20 % der Fläche ist mit Erdschluss zu versehen.

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

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, können die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,10 m; vertikale Ausdehnung 0,40 m) für die Straße ein.

Baulinien und Baugrenzen - § 23 Abs. 1, 2, 3 BauNVO

Bei Baulinien kann ein Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Umfang ausnahmsweise zugelassen werden. Auskragungen für die Blockrandbebauung der Quartiere Q 2 und Q 3 können ausnahmsweise ab einer Höhe von 3,50 m über der Oberkante Gehweg zugelassen werden. Sie dürfen max. 4,00 m Breite und 1,20 m Tiefe haben und insgesamt 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Die lichte Höhe der Arkaden beträgt maximal 4,0 m.

B. Kennzeichnung

Immissionen - § 9 Abs. 5 BauGB

Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Lärm- und Schadstoffimmissionen zu treffen sind.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Dachgestaltung - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

D₁ Satteldach und Walmdach; Dachneigung $\leq 60^\circ$.

Pro Dachseite sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig, jedoch nur in einer Dachgeschosebene und allseitig von Dachflächen umschlossen. Anteil der Dachaufbauten oder Dacheinschnitte höchstens bis zur Hälfte der Länge des Hauptdachs.

Breite der einzelnen Dachaufbauten oder Dacheinschnitte höchstens 3,0 m, Abstände untereinander und zum Gratsparren bzw. zum Ortgang mindestens 1,0 m, Abstände zum First und zur Traufe mindestens 0,5 m (jeweils senkrecht in der Ansicht gemessen). Höhe der Dachaufbauten höchstens 1,60 m (zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Dachaufbau gemessen).

D₂ Flachdach $\leq 5\%$ Dachneigung.

Auf den Flachdächern sind Solaranlagen (Photovoltaik) zulässig, sofern sie aufgeständert und schräggestellt sowie um die Eigenhöhe von der Traufe bzw. Attika zurückgesetzt sind.

Der Abstand zwischen Oberkante der Substratschicht und der Unterkante der Paneele muss mindestens 30 cm betragen.

Die haustechnischen Anlagen sind in das Gebäude zu integrieren.

Hinweis: Zusätzlich zur Dachbegrünung sind Gebäude mit Wasserverbrauch mit einer Regenwasserspeicher- bzw. -nutzungsanlage auszustatten, siehe Punkt Rückhaltung von Niederschlagwasser - § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO.

Fassadengestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Grelle und leuchtende Farben sowie glänzende und reflektierende Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig.

Mindestens 30 % der Fassadenflächen sind dauerhaft zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Zum Erreichen der Dauerhaftigkeit ist eine künstliche Bewässerung, vornehmlich aus der Regenwasserzisterne, vorzusehen. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden.

Pflanzflächen für die Fassadengestaltung dürfen nicht auf öffentlichen Verkehrsflächen bzw. auf gr/fr-Flächen angelegt werden.

Mülltonnenstandplätze - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Standplätze für Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Standort der Abfallbehälter allseitig und dauerhaft gegen Blicke abgeschirmt und gegen direkte Sonneneinstrahlung geschützt wird. Dies gilt nicht für temporäre Sammelplätze für die Müllabholung.

Hinweis: Die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart (AfS) sind einzuhalten.

Begrünung § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Bei kompletter Unterbauung sind die nicht überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Mindestgröße 20/25) und laubtragenden Sträuchern zu bepflanzen und so zu erhalten. Es ist Pflanzware und Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen durchzuführen.

Innerhalb der nicht überbauten Flächen sind ausnahmsweise Zugänge, Spielflächen, Stellplätze, Terrassen und Fahrradabstellanlagen bis max. 10 % der nicht überbauten Fläche zulässig.

Werbeanlagen - § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Die jeweils obersten Geschosse sowie die Dachflächen sind von Werbung freizuhalten. Flächige Werbeanlagen größer als 1 m² sind im MI nicht zulässig. Im MK₁ und MK₂ sind flächige Werbeanlagen bis zu einer Größe von maximal 3 m² zulässig. Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht und Lichtwerbungen nicht zulässig.

Rückhaltung von Niederschlagwasser - § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Auf den Baugrundstücken sind Rückhaltezysternen zu errichten. Diesen ist das auf den Dachflächen und sonstigen Flächen (z. B. erdüberdeckte Tiefgaragen, Terrassen) anfallende Niederschlagswasser zuzuführen, soweit die Entwässerung nicht in unversiegelte Grundstücksbereiche erfolgt.

Im Plangebiet müssen zur Rückhaltung des Regenwassers für alle Gebäude mit Wasserverbrauch Anlagen zur Regenwassernutzung und –speicherung (kombinierte Zisternenspeicher mit anteiliger Zwangsentleerung in den öffentlichen Regenwasser- bzw. Mischwasserkanal) errichtet werden. Für die Bemessung des Rückhalteanteils der Zisterne (zwangsentleerender Teil) ist von **7 m³ Zisternenvolumen pro 1 000 m²** Gründachfläche auszugehen.

Neben den Dachflächen von Gebäuden und Nebengebäuden sind auch alle Dränabflüsse aus den Versickerungsbelägen der Zugangs-, Stell- und Hofflächen an die Zisterne anzuschließen. Pro 1 000 m² Versickerungsbelag sind ebenfalls 7 m³ Zisternenvolumen vorzuhalten.

Die Zwangsentleerung und der Notüberlauf aus der Zisterne sind dem öffentlichen Regenwasser- bzw. Mischwasserkanal zuzuleiten. Die Drosselleistung für die Zwangsentleerung darf max. 0,5 l/s pro 1 000 m² angeschlossene Fläche betragen.

Der Anschluss von Dränageleitungen an Schmutzwasserkanäle ist grundsätzlich verboten.

Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung wird verwiesen.
Für alle öffentlichen Flächen sowie auf gr/fr-Flächen gilt der Anschlusszwang an das Trennsystem.

Werden Dächer zu mindestens 70% dauerhaft intensiv begrünt (d. h. Substratschicht größer 40 cm) mit einem Abflussbeiwert von max. 0,2, kann eine Regenwasserspeicher- bzw. -nutzungsanlage entfallen.

D. Hinweise

Aufteilung der Verkehrsflächen

Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen sind im Rahmen des zu erstellenden Straßenbauprogramms zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Festsetzung vereinbar sind.

Bauantrag

In den Bauunterlagen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren sind Material und Farbgebung der Außenwände anzugeben. Die Außenanlagen sowie die Gestaltung der Dachflächen sind in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

Außenbeleuchtung

Die öffentlichen und privaten Außenbeleuchtungen sind energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszuwählen, dass die für Insekten attraktiven Emissionen im Blau und UV-Bereich (< 450 nm) weitgehend ausgeschaltet werden. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Die Betriebszeit der Beleuchtung ist durch Zeitschaltung, Bewegungsmelder etc. soweit wie möglich zu verkürzen. Anstrahlungen bzw. die Ausrichtung gegen den Himmel sind nur zulässig, wenn ein nachgewiesenes, überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt, hierbei ist die Beteiligung der zuständigen Fachämter notwendig. Als Orientierung im öffentlichen Bereich ist der Leuchtenkatalog der Landeshauptstadt Stuttgart heranzuziehen.

Artenschutz

Vor Abbruch und Umbau bestehender Gebäude sowie vor Fäll- und Schnitarbeiten an Bäumen und Gehölzen hat der Bauherr rechtzeitig zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG). Sofern dies zutreffen sollte, ist eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Maßnahmen an Gehölzen oder / und Bäumen einschließlich der Freimachung von Baugrundstücken sollen ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar und damit außerhalb der Brutzeiten vorkommender Vogelarten durchgeführt werden.

Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Vögeln an Glas- und Fensterfronten von Gebäuden, Gebäudeteilen und Anbauten sind diese vogelschlagsicher zu gestalten. Entsprechende Hinweise zu Gestaltung, Material und Dimensionierung sind der Fachliteratur zu entnehmen.

Baumschutzsatzung

Teile des Plangebiets liegen im Bereich der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart vom 20. Dezember 2013; auf diese wird verwiesen.

Denkmalschutz/Bodenfunde

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden.

Im Plangebiet ist mit Kulturdenkmälern bzw. Naturobjekten nach § 2 DSchG zu rechnen. Im Vorfeld von Bodeneingriffen – auch im Rahmen von Kampfmittelsondierungen, geologischen Untersuchungen, Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc. – ist frühzeitig auf Kosten des Planungsträgers ein Humusabtrag / Oberbodenabtrag durchzuführen. Dies muss zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Mitarbeiters der Archäologischen Denkmalpflege erfolgen.

Kinderspiel- und Grünflächen

Im Bereich zukünftig unbefestigter Kinderspiel- bzw. Grünflächen ist sicherzustellen, dass es im Oberboden zu keinem Kontakt mit belastetem Bodenmaterial kommt. Dies kann durch eine Abdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial (Z0 bzw. Einhaltung der Vorsorgewerte der BBodSchV) erfolgen. In Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz ist nachzuweisen, dass die jeweiligen Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch eingehalten werden.

Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Beiblatt des Amtes für Umweltschutz).

Hydrogeologische Untersuchungen:

Für größere Bauvorhaben werden ingenieur- und hydrogeologische Untersuchungen empfohlen.

Ablagerungen / Altlasten

Im Geltungsbereich sind mehrere Altstandorte dokumentiert. Zudem ist das gesamte Gelände von einer Auffüllung bedeckt, die lokal Schlackeanteile enthält. Untergrundverunreinigungen durch MKW, BTEX, LHKW, PAK und Schwermetalle wurden festgestellt.

Es wird empfohlen, den aktuellen Erkundungsstand vor Beginn der Bauplanung im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen (Telefon: 216-88696, Telefax: 216-88620). Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen. Auf folgende Flächen wird hingewiesen: ISAS-Nr. 4701, 2092, 1955, 1822, 4686, 1826, 4554, 4009, 4695, 1921 (teilweise), 1922 (teilweise), 2122, 4743, 4745, 1824, 4575.

Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub ist an Ort und Stelle wieder zu verwerten, soweit dies technisch möglich und aus Gründen des Umweltschutzes zulässig ist. Auf die Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die "Vermeidung und Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) von mineralischen Abfällen aus dem Stadtgebiet von Stuttgart" wird verwiesen.

Haltevorrichtungen

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie von Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB).

Höhenangaben

Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich das Stuttgarter Stadthöhennetz im neuen System und gelten für die bezeichneten Punkte. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

Wasserschutz

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens.

Die Bestimmungen des Wassergesetzes 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 anzuzeigen.

Der Geltungsbereich liegt in der "Kernzone" des Quellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Berg.

Die Bestimmungen der Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart Berg vom 11. Juni 2002 sind einzuhalten. Das Beiblatt „Grundwasserschutz“ des Amtes für Umweltschutz ist zu beachten.

Unterirdische Leitungen

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen ist nur mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig. Leitungsgefährdende Einwirkungen sind unzulässig. Bei Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel bei den jeweiligen Leitungsträgern zu erheben.

Schutz vor Hochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes wird das Plangebiet bei einem Extremhochwasserereignis großflächig überflutet. Führt ein 100-jähriges Hochwasserereignis zu einem Versagen der Schutzeinrichtungen, ist ein Teilbereich des Plangebietes von punktuellen Überflutungen betroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Gebäuden Schutzvorkehrungen vor Hochwasser zu treffen und ausreichend dimensionierte Fluchtwege in Gebäudebereichen zu sichern sind, die über dem Überflutungsniveau liegen. Insbesondere Tiefgaragen, Keller- und Erdgeschosszonen sind entsprechend zu schützen. Differenzierte Angaben zu den Überflutungsflächen und -tiefen sind den Hochwassergefahrenkarten / Plannummer 096081 zu entnehmen.

E. Anlagen

Sortimentsliste - Stuttgarter Liste

Zentrenrelevante Sortimente

Arzneimittel
Babyausstattung
Bastel- und Geschenkartikel
Beleuchtungskörper, Lampen
Bekleidung aller Art
(Schnitt-)Blumen
Briefmarken; Münzen
Bücher
Computer, Kommunikationselektronik
Devotionalien
Drogeriewaren
Elektroklein- und -großgeräte
Foto, Video
Gardinen und Zubehör
Glas, Porzellan, Keramik
Haus-, Heimtextilien, Stoffe
Haushaltswaren/ Bestecke
Kosmetika und Parfümerieartikel
Kunstgewerbe/ Bilder und –rahmen
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
Leder- und Kürschnerwaren
Musikalien
Nähmaschinen
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)
Optik und Akustik
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
Reformwaren
Sanitärwaren
Schuhe und Zubehör
Spielwaren
Sportartikel einschl. Sportgeräte
Tonträger
Uhren/Schmuck, Gold- und Silberwaren
Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen, Jagdbedarf
Zeitungen/Zeitschriften
Zooartikel - Tiernahrung, -zubehör

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Bauelemente, Baustoffe
Beschläge, Eisenwaren
Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Boote und Zubehör
Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Büromaschinen (ohne Computer)
Campingartikel
Erde, Torf
Fahrräder und Zubehör
Motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Farben, Lacke
Fliesen
Gartenhäuser, -geräte
Herde/Öfen
Holz
Installationsmaterial
Kinderwagen/-sitze
Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Möbel (inkl. Büromöbel)
Pflanzen und -gefäße
Rollläden und Markisen
Werkzeuge
Zooartikel - Tiermöbel, lebende Tiere