

**Durchführungsvertrag**

gemäß § 12 Abs. 1 BauGB

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Hochbunker Zuckerbergstraße (Ca 299)  
im Stadtbezirk Bad Cannstatt**

zwischen

PlanQuadrat Projekt  
GmbH & Co. KG  
Wilhelmstraße 20/2  
70372 Stuttgart

vertreten durch

PlanQuadrat Verwaltungs-GmbH  
Wilhelmstraße 20/2  
70372 Stuttgart

(im Folgenden: Vorhabenträger)

und

der Landeshauptstadt Stuttgart  
- Amt für Stadtplanung und Wohnen -

(im Folgenden: Stadt)

### **Vorbemerkung:**

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem ca. 660 m<sup>2</sup> großen Grundstück Zuckerbergstraße 80 (Flurstück 7009 und einem Teil von Flst. 7040) im Stadtbezirk Bad Cannstatt, Stadtteil Steinhaldenfeld, den bestehenden Hochbunker zu Wohnzwecken umzubauen.

Der Vorhabenträger hat am 5. Juli 2011 den Antrag gestellt, ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren nach § 12 BauGB einzuleiten. Das Verfahren wird gemäß § 13 a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - durchgeführt. Zudem wurde am 28. November 2011 mit dem Vorhabenträger eine Vereinbarung zur Übernahme der Planungskosten getroffen.

Geplant sind 5 Wohnungen. Die Stellplätze sollen in Form von Carports nördlich des Gebäudes auf der städtischen Teilfläche des Flst. 7040 als Senkrechtparker angeordnet werden. Diese Teilfläche wird der Vorhabenträger von der Stadt erwerben.

Da der geltende Bebauungsplan Zuckerbergstraße Cannstatt (1987/021) Hochbunker und öffentliche Grünanlage mit Wegen festsetzt, ist es erforderlich, das bestehende Planungsrecht zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluss für dieses vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren wurde am 20. Dezember 2011 gefasst.

Die Verpflichtung zum Abschluss eines Durchführungsvertrags folgt aus § 12 Abs. 1 BauGB. Neben der Sicherstellung städtebaulicher, architektonischer und freiraumgestalterischer Standards beinhaltet der Durchführungsvertrag u. a. Regelungen zur Durchführungsverpflichtung und zum Haftungsausschluss.

Dies vorangestellt treffen die Vertragsparteien folgende

## Vereinbarung

### Übersicht

#### Vorbemerkung

#### Übersicht

1.	Durchführungsverpflichtung	4
2.	Bebauungsplanverfahren / Gutachten / Planungskosten	4
3.	Nutzung	4
4.	Kanalbeitrag	5
5.	Schutz gegen Baulärm	5
6.	Freiflächen-/Grüngestaltung	5
7.	Dach- und Fassadengestaltung	6
8.	Einfriedigungen	6
9.	Erschließung der südlich des Bunkers gelegenen Weinberge und des städtischen Flurstücks 7010/1	6
10.	Außenantennen	7
11.	Baulicher Wärmeschutz, Heizungsanlagen	7
12.	Schallschutzmaßnahmen	7
13.	Artenschutz	8
14.	Schlussbestimmungen	8

#### Anlagen

## **1. Durchführungsverpflichtung**

- 1.1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans den Bauantrag entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 25. Juli 2018 / 20. Dezember 2020 einzureichen und das Vorhaben spätestens 3 Jahre nach Erteilung der Baufreigabe gem. § 59 LBO fertig zu stellen.
- 1.2. Bei Vorliegen wichtiger Gründe können die vorgenannten Fristen mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt verlängert werden.

## **2. Bebauungsplanverfahren / Gutachten / Planungskosten**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren, insbesondere für den beabsichtigten Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendigen Gutachten und Unterlagen auf seine Kosten beizubringen. Eine Vereinbarung zur Übernahme von Planungsleistungen und Gutachten wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt geschlossen.

## **3. Nutzung**

- 3.1. Der bestehende Hochbunker soll zu Wohnzwecken umgebaut und darf nur für diese Zwecke genutzt werden. Geplant sind fünf Wohnungen.  
Nördlich des Gebäudes sind die Stellplätze in Form von Carports mit Dachbegrünung nachzuweisen. Die zur Herstellung der Stellplätze notwendige Fläche zwischen dem Flst. 7009 und der Zuckerbergstraße wird der Vorhabenträger von der Stadt erwerben.
- 3.2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das auf seinem Grundstück östlich des Hochbunkers liegende öffentliche Gehrecht als Weg einschließlich öffentlicher Beleuchtung (Bedarfsposition), privater Deckenentwässerung, Markierung und Beschilderung nach den Vorgaben des Tiefbauamts der Stadt zu planen, herzustellen und auf Dauer zu erhalten.

Die Stadt übernimmt die Kosten der Herstellung sowie die Unterhaltung und die Verkehrssicherungspflicht für die öffentliche Gehrechtsfläche.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Gehrecht im Zuge des Erwerbs einer Teilfläche von ca. 114 m<sup>2</sup> des städtischen Flst. 7040 mittels einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Lasten seines Flst. 7009 dinglich sicher zu stellen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, vor Baubeginn mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt) nach den Vorgaben der Landeshauptstadt Stuttgart für das Gehrecht einen Baudurchführungsvertrag abzuschließen. In diesem werden alle o. g. Maßnahmen wie z. B. Planung, Herstellung, Unterhalt und Verkehrssicherungspflicht der Gehrechtsfläche sowie die Anpassungen an den Bestand (Zuckerbergstraße) geregelt.

Der Vorhabenträger stimmt die denkmalschutzrechtlichen und archäologischen Belange im Bereich der Herstellung des Gehrechts vor Baubeginn mit dem Landesamt für Denkmalpflege (im Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84.2, Regionale Archäologie) ab. Der Vorhabenträger beauftragt ggf. die archäologische Baubegleitung und sich ggf. daraus ergebende Maßnahmen auf seine Kosten.

Der Vorhabenträger stimmt einer öffentlichen Widmung und Verkehrsregelung (Schilder, Markierung) der Gehrechtsfläche nach den Vorschriften des Straßengesetzes für Baden-Württemberg zu.

- 3.3. Aufgrund der einschlägigen Rechtsprechung ist mit Intensivkulturen ein 20 m-Abstand zur Wohnbebauung ab Hausgrund einzuhalten, da bei diesem Abstand davon auszugehen ist, dass keine Gesundheitsgefährdung oder Belästigung durch Abtrift entsteht. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Abstandsfläche von 20 m auf den Flurstücken 7003, 7004, 7005, 7006, 7007 und 7008 auf Dauer von Rebstöcken oder anderen Intensivkulturen freizuhalten.
- 3.4. Entlang der Zuckerbergstraße ist ein 50 cm breiter Streifen von festen Einbauten wie Stellplätzen, Carports, Dach, Zäune usw. aus verkehrstechnischen Gründen freizuhalten.
- 3.5. Der Vorhabenträger übernimmt die Planung und Herstellung von Anpassungsmaßnahmen (Schrammbord, Straßeneinfassung usw.) an der Zuckerbergstraße im Bereich des Baugrundstücks Flst. 7009. Die Regelung für diese Maßnahmen erfolgt im unter Ziffer 3.2 genannten Baudurchführungsvertrag.

#### **4. Kanalbeitrag**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, satzungsmäßige Kanalbeiträge auf Verlangen des Stadtmessungsamts der Landeshauptstadt Stuttgart abzulösen.

#### **5. Schutz gegen Baulärm**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Durchführung der Baumaßnahmen (einschließlich Gründungs- und Verbaumaßnahmen) sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm-, Geruchs-, Staub- und Erschütterungsemissionen vermieden werden. Insbesondere wird auf die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm“ hingewiesen.

#### **6. Freiflächen-/Grüngestaltung**

- 6.1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich vor Einreichung des Bauantrages, einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen abzustimmen ist. Der Freiflächengestaltungsplan ist Bestandteil des Bauantragsverfahrens. Der Freiflächengestaltungsplan ist von einem Garten- und Landschaftsarchitekten anzufertigen.

- 6.2 Die im Freiflächengestaltungsplan genannten Bepflanzungsmaßnahmen sind bis zur Bezugsfertigstellung des Gebäudes oder, sollte diese jahreszeitlich ungünstig liegen, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche der in Ziffer 9 geforderten Zufahrt / Interimserschließung ist davon für den Zeitraum ausgenommen, bis sie rückgebaut wird.
- 6.3 Versiegelte Flächen sollen auf ein Minimum begrenzt werden. Wege sind mit wasser-durchlässigen Materialien herzustellen, sofern Altlasten nicht entgegenstehen.
- 6.4 Die Gestaltung der Mülleinhausungen ist innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen abzustimmen.
- 6.5 Das Dach des Carports ist extensiv zu begrünen.

## 7. Dach- und Fassadengestaltung

- 7.1 Dachflächenfenster und Dachaufbauten sind unzulässig. Die Dachhaut muss in sich homogen geschlossen bleiben. Durchdringungen von Sanitärbelüftungen sind zulässig.
- 7.2 Das Material und die Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) ist vor Einreichung des Bauantrags mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen abzustimmen.

## 8. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur als offene Einfriedigung (Maschendrahtzaun) bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig und müssen innerhalb einer Bepflanzung geführt werden.

## 9. Erschließung der südlich des Bunkers gelegenen Weinberge und des städtischen Flurstücks 7010/1

- 9.1 Es handelt sich im Wesentlichen um die Flurstücke 6958, 6959, 6960, 6961, 7010/1 sowie 6962/1, 6962/2, 6963, 6965 und 6966.  
Bisher fahren die Eigentümer bzw. Bewirtschafter über das Bunkergrundstück Flurstück 7009 zu ihren Weinbergen/Grundstücken. Die Weinbauern berufen sich auf das Notwegerecht, da diese Erschließung weder durch Baulast noch durch eine Grunddienstbarkeit gesichert ist.

Nach dem Umbau des Bunkers zu Wohnungen ist diese Erschließung nicht mehr möglich. Deshalb ist es notwendig, dass der von Osten kommende Feldweg (Flurstück 7026) verlängert wird. Bisher endet er als Sackgasse. Die Weiterführung dieses Weges ist auf dem städt. Flurstück 7010/1 möglich. Auf dem Flurstück 7010/1 kann planungsrechtlich eine Wendemöglichkeit für den landwirtschaftlichen Verkehr eingerichtet werden.

Die Stadt beabsichtigt die Herstellung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan

1987/21 festgesetzten Erschließung (Wirtschafts- und Wanderweg Weg 26) über die städtischen Flst. 7026 und 7010/1. Voraussetzung hierfür ist die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung mit entsprechendem Prüfergebnis, das Vorhandensein von Finanzierungsmitteln mit den erforderlichen Gremienbeschlüssen sowie die Kündigung der bestehenden Nutzungsverhältnisse und die Räumung der notwendigen Grundstücksflächen.

- 9.2 Bis zur Herstellung der Wegeführung durch die Stadt erklärt sich der Vorhabenträger bereit, eine Zufahrt zu diesen Flurstücken westlich des Bunkergrundstücks über die Flurstücke 7008, 7005, 7006, 7007 auf seine Kosten herzustellen, zu unterhalten und zu dulden. Da der Vorhabenträger Eigentümer der westlich angrenzenden Weinberge ist, kann diese Lösung angeboten werden (siehe Anlage 4). Diese Zufahrt muss vor Beginn der Baumaßnahmen am Hochbunker und den Außenanlagen fertig gestellt und benutzbar sein.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich vor Baubeginn mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt) nach den Vorgaben der Landeshauptstadt Stuttgart für die Interimserschließung (Anlage 4) einen Baudurchführungsvertrag (ggf. Regelung in einem gemeinsamen Baudurchführungsvertrag mit Maßnahmen unter Ziffer 3.2) abzuschließen. In diesem werden alle Maßnahmen wie Planung, Herstellung, Unterhalt und Verkehrssicherungspflicht der Interimszufahrt sowie die Anpassungen an den Bestand (Zuckerbergstraße) geregelt.

Die Interimserschließung (siehe Anlage 4) wird dinglich gesichert. Der Vorhabenträger stimmt diesem Vorgehen zu. Die Stadt verpflichtet sich, die Dienstbarkeit auf ihre Kosten zur Löschung zu bringen, wenn die Erschließung der Weinberge über die Flurstücke 7026 und 7010/1 gesichert ist.

## 10. Außenantennen

Es dürfen keine Antennen auf oder am Gebäude angebracht werden.

## 11. Baulicher Wärmeschutz, Heizungsanlagen

- 11.1 Das zum Zeitpunkt des Bauantrags gültige Gebäudeenergiegesetz (GEG) muss eingehalten werden.

## 12. Schallschutzmaßnahmen

Grundlage für die Art und Dimensionierung der genannten Schallschutzmaßnahmen ist die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine+Jud vom 12. November 2020.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zu folgenden Maßnahmen:

- in Verlängerung des Carports sowie weiter südlich entlang der östlichen Grundstücksgrenzlinie jeweils eine Lärmschutzwand mit 2 m Höhe (ü. Gel.) und 3 m Länge vorzusehen. Die Wände müssen ein Schalldämm-Maß von mind. 15 dB aufweisen (flächenbezogene Masse rund 10 kg/m<sup>3</sup>). Die Wahl des Materials ist dabei beliebig, es kann z.B. Holz verwendet werden.

- Alle Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach der DIN 4109 an der Ostfassade sind nicht offenbar auszuführen. Sie dürfen lediglich zur Reinigung geöffnet werden. Das 1. Dachgeschoss ist davon ausgenommen. Im zweiten Dachgeschoss sind keine Fenster zulässig (siehe Ziffer 7.1).

### **13. Artenschutz**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Artenschutzbestimmungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten und zur Vermeidung der Tötung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten im Sinne des § 7 BNatSchG Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar vorzunehmen.

### **14. Schlussbestimmungen**

#### **14.1 Verpflichtungen der Stadt**

Die Stadt ist bereit, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen. Der Gemeinderat bleibt jedoch in der Abwägung der Belange und in seiner Entscheidung hinsichtlich der Beschlüsse ungebunden, eine Risikoübernahme durch die Stadt erfolgt nicht.

Aus diesem Vertrag entsteht für die Stadt jedoch keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

#### **14.2 Haftungsausschluss zugunsten der Stadt**

Eine Haftung der Stadt für etwa gegenstandslos werdende Planungskosten, etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers oder sonstige Aufwendungen oder Schäden, die im Zusammenhang mit einer nicht wie beabsichtigten Bebauungsplanung eintreten können, ist ausgeschlossen. Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 6 BauGB können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens explizit oder inzident herausstellt.

#### **14.3 Verpflichtung zur Einhaltung des Vertrags und Vertragsstrafe**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Vereinbarungen dieses Vertrags einzuhalten, bzw. durch Dritte einhalten zu lassen. Verstößt der Vorhabenträger oder ein Dritter, dem die Nutzung von Flächen überlassen wurde, gegen diesen Vertrag, so wird eine vom Vorhabenträger zu zahlende Vertragsstrafe

a) für eine anderweitige Nutzung als die in Ziff. 3 vereinbarte Nutzung als Wohngebäude,

b) für eine fehlende Umsetzung der Begrünung, spätestens 6 Monate nach Fertigstellung oder Bezug des Gebäudes, wie in Ziff. 6 vereinbart,

c) für die Nichteinhaltung der sonstigen Vereinbarungen, es sei denn, die Stadt hat der Nichteinhaltung zugestimmt,

in einer Höhe von [REDACTED] je Verstoß, zur Zahlung an die Stadt fällig. Die Summe aller Vertragsstrafen darf den Gesamtbetrag von [REDACTED] nicht überschreiten.

Die Vertragsstrafe ist binnen vier Wochen zahlungsfällig, jedoch frühestens mit Zustellung einer ordnungsgemäßen Zahlungsaufforderung, wenn der Vorhabenträger die ihm von der Stadt schriftlich gesetzte angemessene Nachfrist zur Einhaltung der Verpflichtung schuldhaft fruchtlos verstreichen lässt.

Die Bestimmung der Vertragsstrafe kann gerichtlich überprüft werden.

Die etwaige Entrichtung von Vertragsstrafen entbindet den Vorhabenträger nicht von der Einhaltung der entsprechenden Verpflichtungen.

#### 14.4 Vollstreckungsunterwerfung

Der Vorhabenträger unterwirft sich hinsichtlich der Verpflichtungen aus diesem Vertrag der sofortigen Vollstreckung gemäß § 61 VwVfG.

#### 14.5 Weitergehende Bestimmungen/Ansprüche

Etwaige weitergehende öffentlich-rechtliche Bestimmungen und zivilrechtliche Ansprüche z. B. aus § 906 BGB bleiben unberührt.

#### 14.6 Vertragsänderungen/Salvatorische Klausel/Gerichtsstand

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Die eventuelle Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrags nicht. Der Vertrag ist so auszulegen bzw. zu ergänzen, dass der Vertragszweck in zulässiger Weise erreicht werden kann.

Die Parteien vereinbaren, dass Stuttgart Erfüllungsort und Gerichtsstand ist.

#### 14.7 Rechtsnachfolger

Die Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind etwaigen Rechtsnachfolgern mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese entsprechend weiterzugeben. Mieter und andere obligatorisch Berechtigte sind entsprechend zu verpflichten. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt Stuttgart als Gesamtschuldner für die Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben einem etwaigen Rechtsnachfolger soweit ihn die Stadt nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt. Die Stadt darf die Entlassung nur aus wichtigem Grund verweigern.

#### 14.8 Wirksamwerden des Vertrags

Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hochbunker Zuckerbergstraße (Ca 299) in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird. Die Ziffern 2, 13 und 14.1 - 14.8 werden mit Vertragsabschluss wirksam.

#### 14.9 Vertragsbestandteile

Bestandteile dieses Vertrags sind:

- Anlage 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Planteil

- Anlage 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Textteil
- Anlage 3 Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Anlage 4 Plan mit Darstellungen der Zufahrtsmöglichkeit zu den südlichen Weinbergen

14.10 Eintragung im Baulastenverzeichnis

Der Vertrag wird nachrichtlich im Baulastenverzeichnis vermerkt.

14.11 Vertragsausfertigungen

Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Der Vorhabenträger sowie die Stadt erhalten je eine Fertigung.

Stuttgart,

Stuttgart,

■■■■■■■■■■

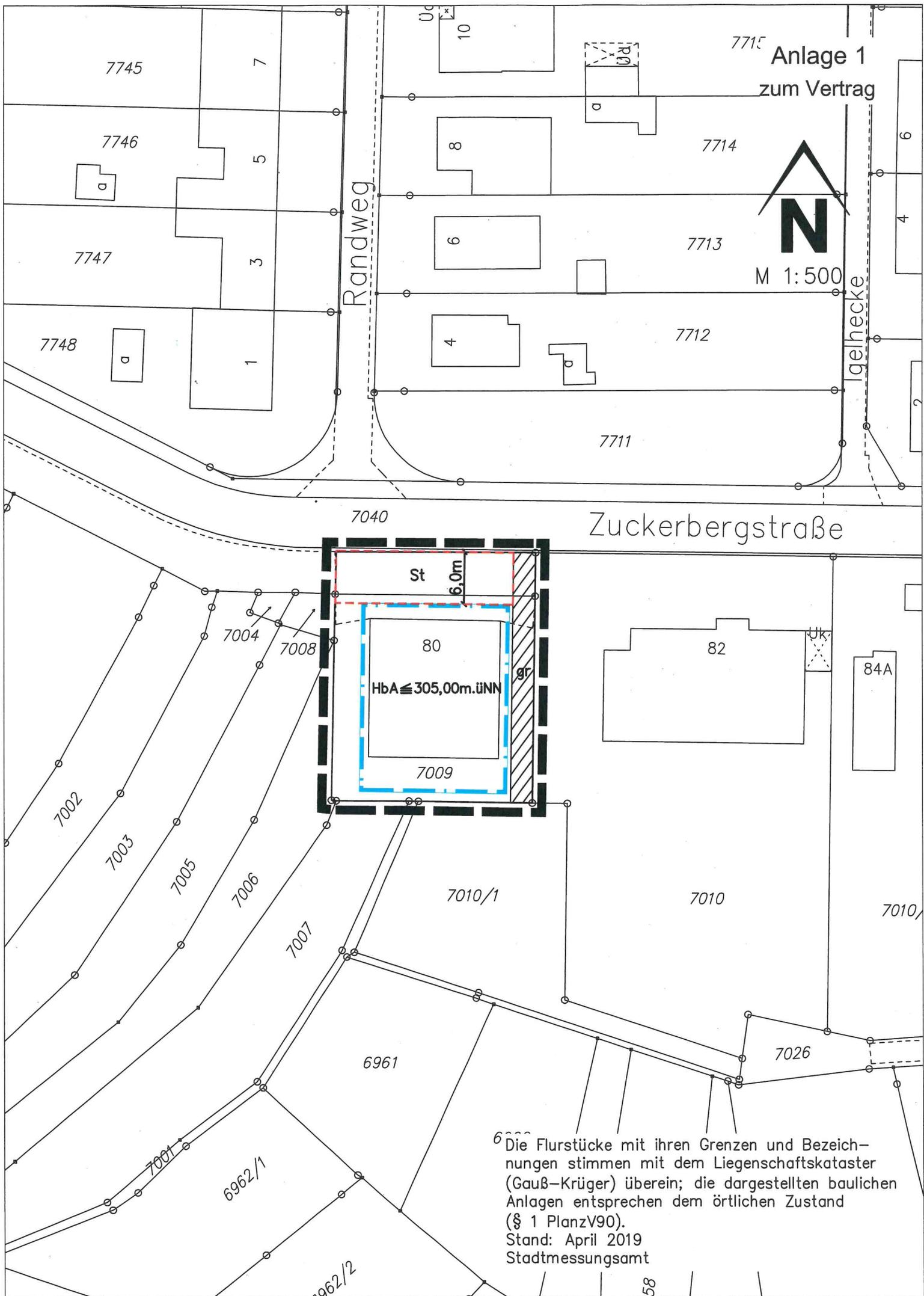
■■■■■■■■■■

.....  
PlanQuadrat Verwaltungs-GmbH  
Dipl.-Ing. Hans Klement

.....  
Dr.-Ing. Kron, Stadtdirektor  
Landeshauptstadt Stuttgart  
Amt für Stadtplanung und Wohnen

Anlagen

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Planteil
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Textteil
3. Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
4. Plan mit Darstellungen der Zufahrtsmöglichkeit zu den südlichen Weinbergen



Anlage 1  
zum Vertrag



Randweg

gelhecke

Zuckerbergstraße

St

6,0m

80

HbA ≤ 305,00m.üNN

7009

gr

7010/1

7010

7010

6961

7026

6962/1

6 Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster (Gauß-Krüger) überein; die dargestellten baulichen Anlagen entsprechen dem örtlichen Zustand (§ 1 PlanzV90).  
Stand: April 2019  
Stadtmessungsamt

**A Festsetzungen nach BauGB**

Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 25. Juli 2018 / 10. Dezember 2020 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 BauGB). Zulässig ist eine Wohnnutzung. Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3 a BauGB).



Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung  
HbA

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Oberste Begrenzung der baulichen Anlage  
(Höhen in Meter, im Normalnullsystem)

St



Carports mit begrünter Dachfläche. Es sind geeignete, gebietsheimische und standortgerechte Saatgutmischungen zu verwenden. Die Substratstärke muss min. 12 cm betragen.

gr

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Abstandsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB  
Die Tiefe der Abstandsflächen wird unabhängig von der Gebäudehöhe auf mindestens 4,0 m festgesetzt. Ausgenommen von dieser Regelung ist die Carportanlage.

Lärmschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 25. Juli 2018 / 10. Dezember 2020 sind zwei Lärmschutzwände mit jeweils 2 m Höhe über Gelände und 3 m Länge parallel zur östlichen Grundstücksgrenzlinie vorzusehen. Die Wände müssen ein Schalldämm-Maß von mind. 15 dB(A) aufweisen (flächenbezogene Masse rund 10 kg/m<sup>3</sup>).

Alle Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach der DIN 4109 an der Ostfassade sind nicht offenbar auszuführen. Sie dürfen lediglich zur Reinigung geöffnet werden. Das 1. Dachgeschoss ist davon ausgenommen.

Hinweis: Grundlage für die Art und Dimensionierung der genannten Schallschutzmaßnahmen ist die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine+Jud vom 12. November 2020. Die Wahl des Materials der Lärmschutzwände ist beliebig, es kann z. B. Holz verwendet werden.

## **B Örtliche Bauvorschriften**

### Abstandsflächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO

Die Tiefe der Abstandsflächen wird unabhängig von der Gebäudehöhe auf mindestens 4,0 m festgesetzt. Ausgenommen von dieser Regelung ist die Carportanlage.

## **C Hinweise**

Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag

Weitere Festlegungen sind im Städtebaulichen Vertrag / Durchführungsvertrag enthalten (§ 12 Abs. 1 BauGB).

Denkmalschutz / Bodenfunde

Der Geltungsbereich liegt zum Teil im Bereich einer archäologischen Fundstelle. Nach § 20 DSchG sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden.

Schallschutz

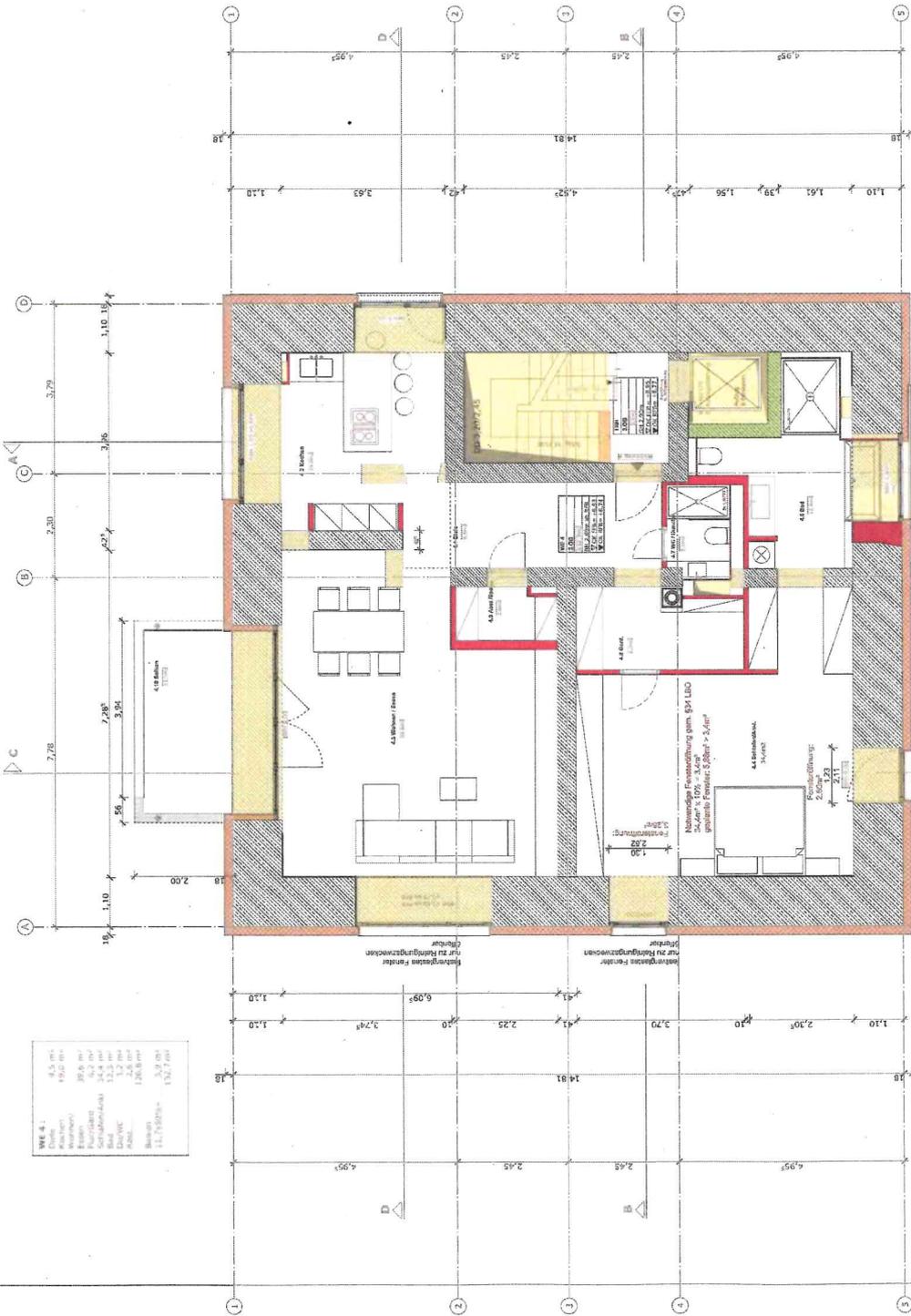
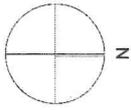
Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Wohnen, Eberhardstraße 10 (Graf-Eberhard-Bau), 70173 Stuttgart in der Planauslage im EG, Zimmer 003 sowie beim Baurechtsamt, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart im 1. OG beim Bürgerservice Bauen zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin bezogen werden.







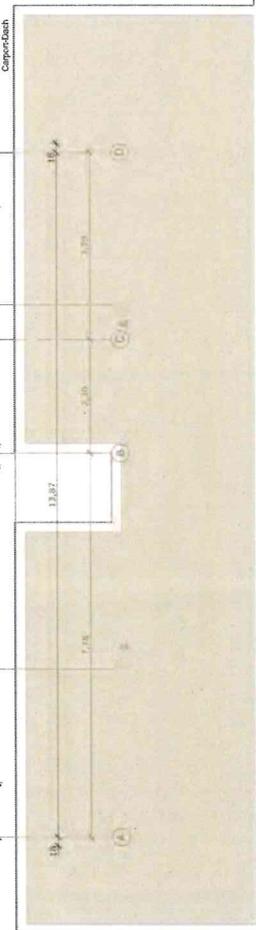




**NR. 4.1**

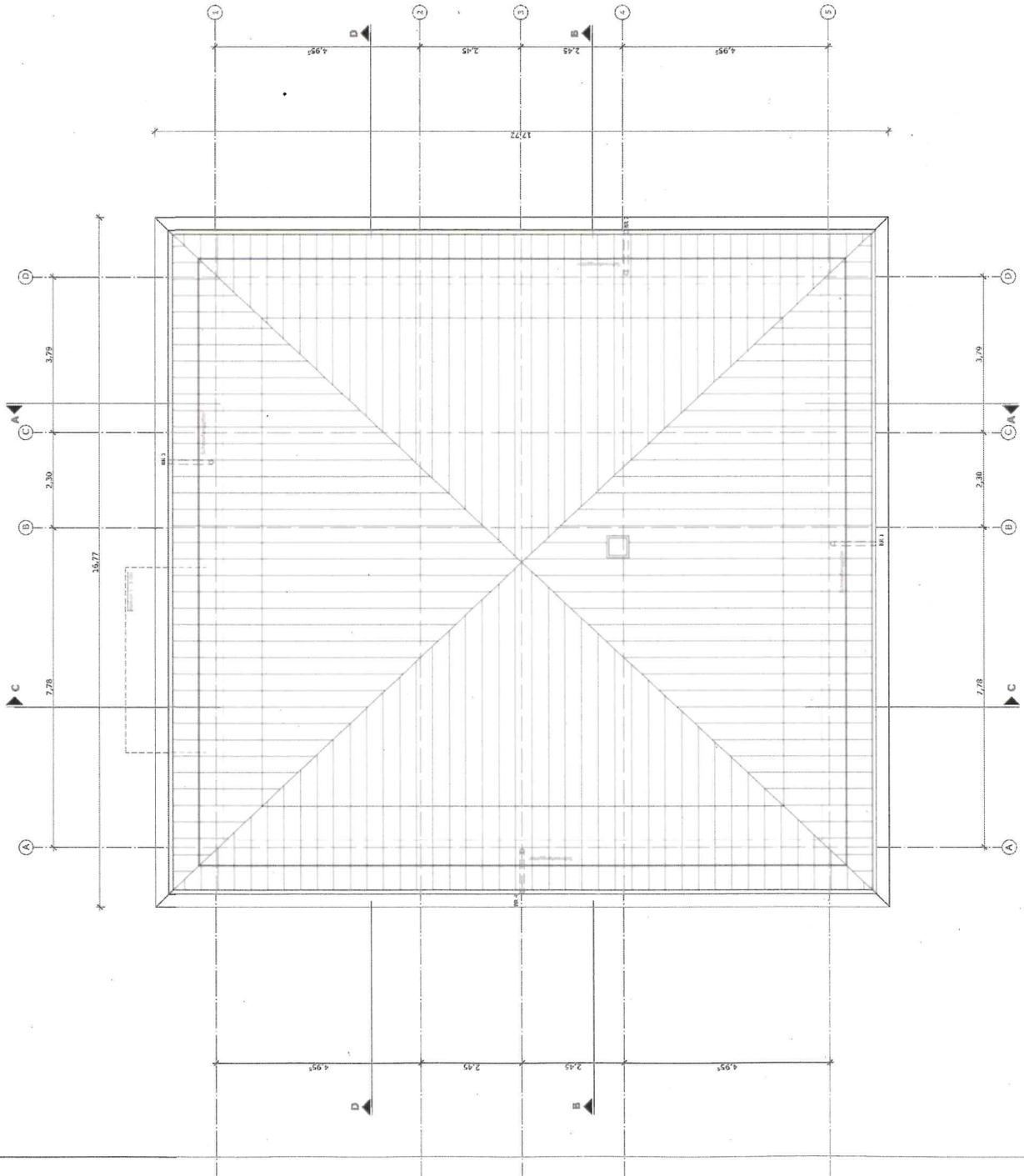
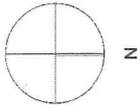
Fläche	45,5 m²
Baukörper	192,0 m³
Bruttovolumen	38,6 m³
Nettovolumen	6,2 m³
Schallschutzwert	32,4 m²
Bruttowert	1,2 m²
Netto	1,2 m²
Bruttowert	3,7 m³
Netto	1,2 m³

<b>BAUVORLAGE:</b> Nutzungsänderung von Hochbunker in Wohngebäude samt Aufstockung, Carportanlage Zuckerbergstraße 80_70378 Stuttgart	
<b>BAUHERR:</b> PlanQuadrat Projekt GmbH & Co. KG Wilhelmstr. 20/2_70372 Stuttgart	
<b>PLANVERFASSER:</b> PlanQuadrat Projekt GmbH & Co. KG Wilhelmstr. 20/2_70372 Stuttgart	<b>GEZEICHNET:</b> 89 Plangröße: DIN A3
<b>PLANUNGSSTUPE:</b> Bauantrag	<b>DATUM:</b> 25.07.2018/10.12.2020
<b>PLANTITEL:</b> 3.Obergeschoss	
<b>MASSSTAB:</b> 1:100 unmaßstäblich <b>PLAN NR.:</b> GP-005	



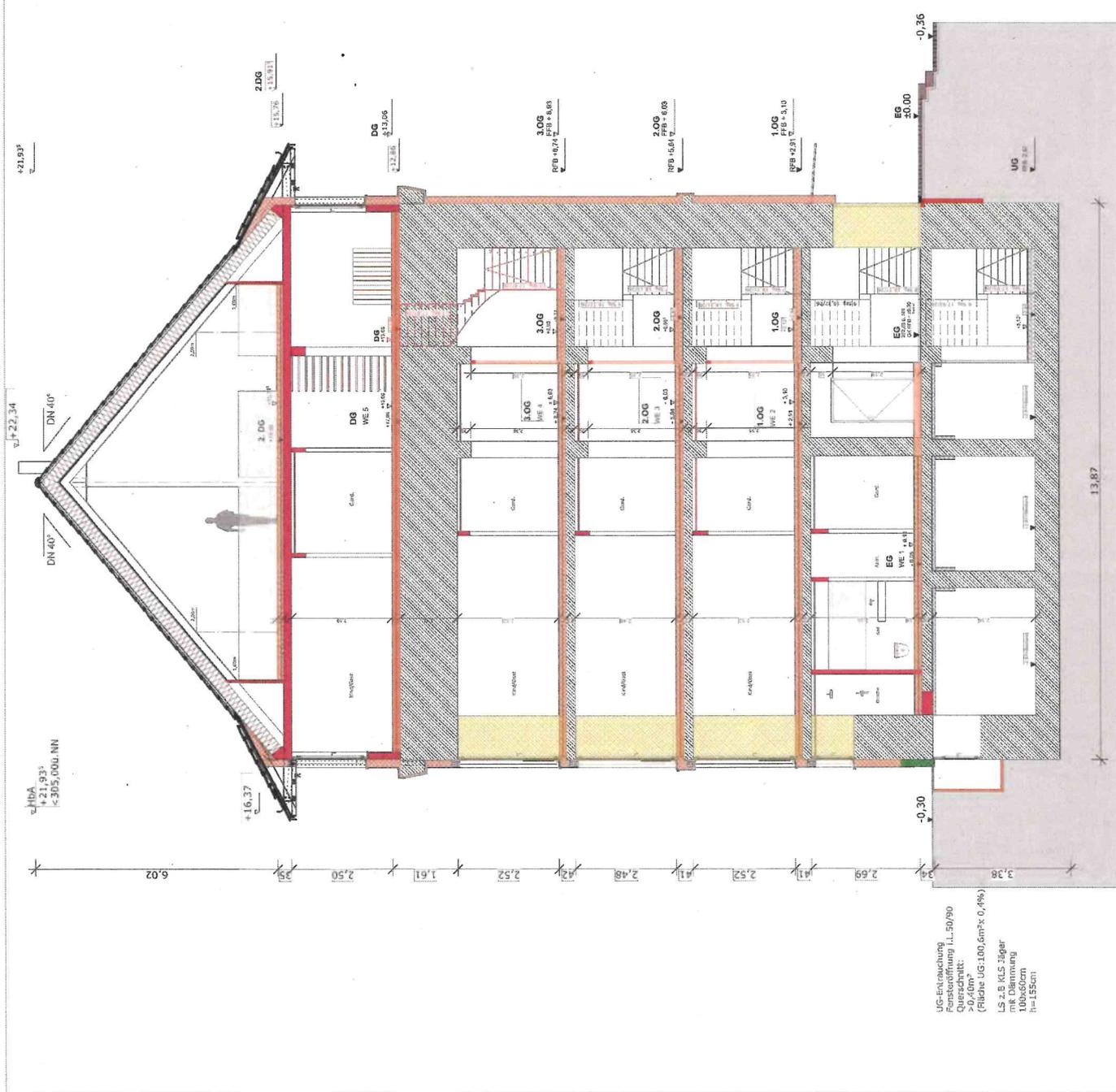






<b>BAUVORHABEN:</b> Nutzungsänderung von Hochbunker in Wohngebäude samt Aufstockung, Carportanlage Zuckerbergstraße 80_70378 Stuttgart		GEZEICHNET: BG
<b>BAUHERR:</b> PlanQuadrat Projekt GmbH & Co. KG Wilhelmstr. 20/2_70372 Stuttgart		PLANVERFASSTER: PlanQuadrat Projekt GmbH & Co. KG Wilhelmstr. 20/2_70372 Stuttgart
		Plangröße: DIN A3
		DATUM: 25.07.2018 / 10.12.2020
		MASSSTAB: 1:100 unmaßstäblich
PLANUNGSSTUPE: <b>Bauantrag</b>		PLAN NR.: <b>GP-008</b>
PLANTITEL: <b>Dachaufsicht</b>		





**BAUVORHABEN:**  
 Nutzungsänderung von Hochbunker  
 in Wohngebäude samt Aufstockung,  
 Carportanlage  
 Zuckerbergstraße 80\_70378 Stuttgart

**BAUHERR:**  
 PlanQuadrat Projekt GmbH & Co. KG  
 Wilhelmstr. 20/2\_70372 Stuttgart

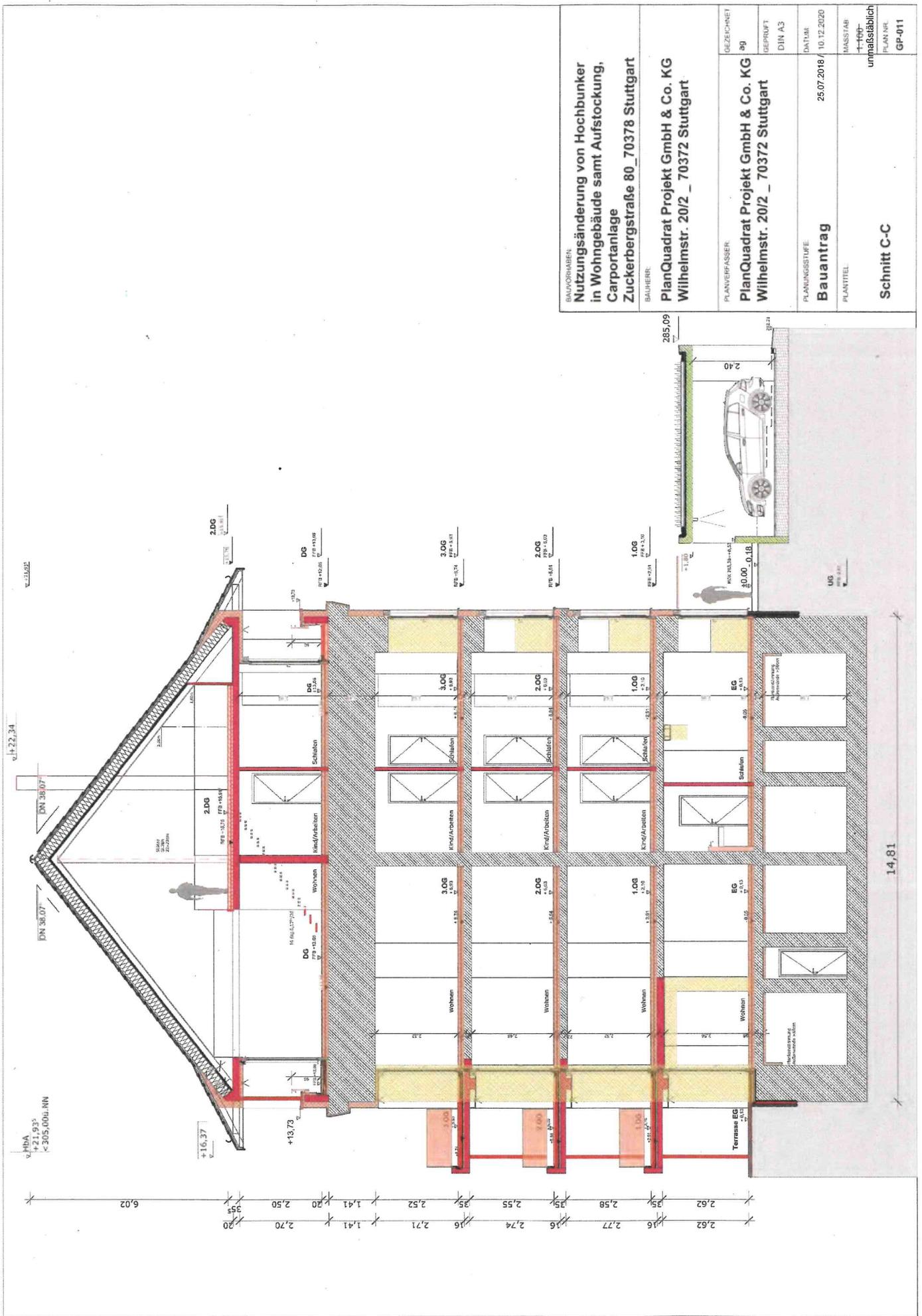
**PLANNERFASSER:**  
 PlanQuadrat Projekt GmbH & Co. KG  
 Wilhelmstr. 20/2\_70372 Stuttgart

**PLANNINGSSTUFE:**  
 Bauantrag

**PLANTITEL:**  
 Schnitt B-B

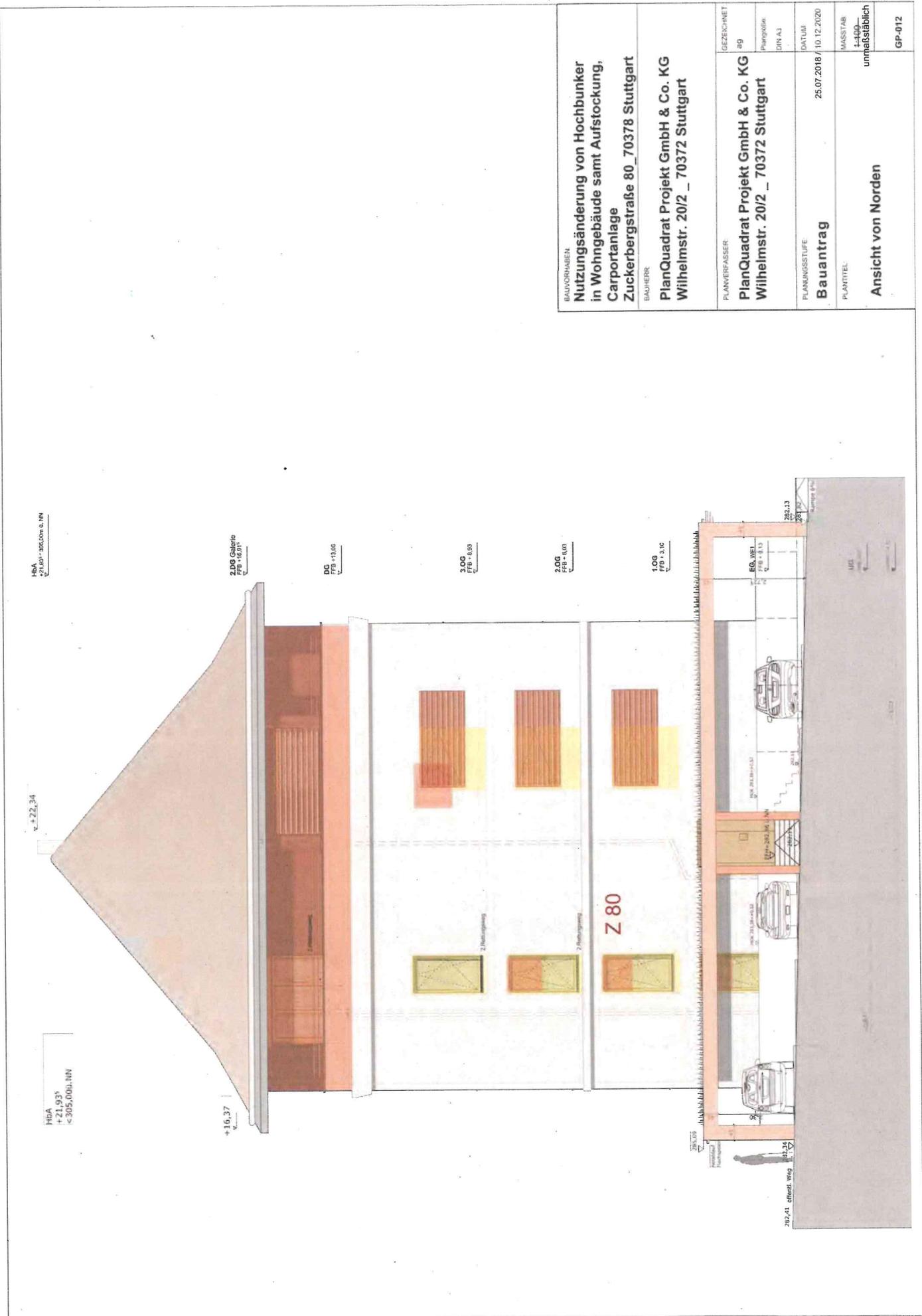
GEZEICHNET	89
Plangröße:	DIN A3
DATUM:	25.07.2018 / 10.12.2020
MASSSTAB:	1:100
PLAN NR.:	GP-010

UG-Entscheidung  
 Entscheffung i.L. 50/90  
 Grundfläche  
 > 0,40m²  
 (Risiko UG: 100, GmP-K: 0,4%)  
 LS z.B. KLS Jäger  
 100x60cm  
 h=185cm



<b>BAUVORHABEN:</b> Nutzungsänderung von Hochbunker in Wohngebäude samt Aufstockung, Carportanlage Zuckerbergstraße 80_70378 Stuttgart		GEZEICHNET 30
<b>BAUHERR:</b> PlanQuadrat Projekt GmbH & Co. KG Wilhelmstr. 202_70372 Stuttgart		GEPRÜFT DIN A3
<b>PLANVERFASSER:</b> PlanQuadrat Projekt GmbH & Co. KG Wilhelmstr. 202_70372 Stuttgart		DATUM 25.07.2018 / 10.12.2020
<b>PLANNINGSSTUFE:</b> Bauantrag		MASSSTAB 1:100- unmaßstäblich
<b>PLANTITEL:</b> Schnitt C-C		PLAN NR. GP-011

14,81



HBA  
271.001 - 300.000 u. NN

HBA  
+21.93'  
+305.000 u. NN

2.OG Galerie  
FS +16.91

DG  
FS +13.06

3.OG  
FS +9.93

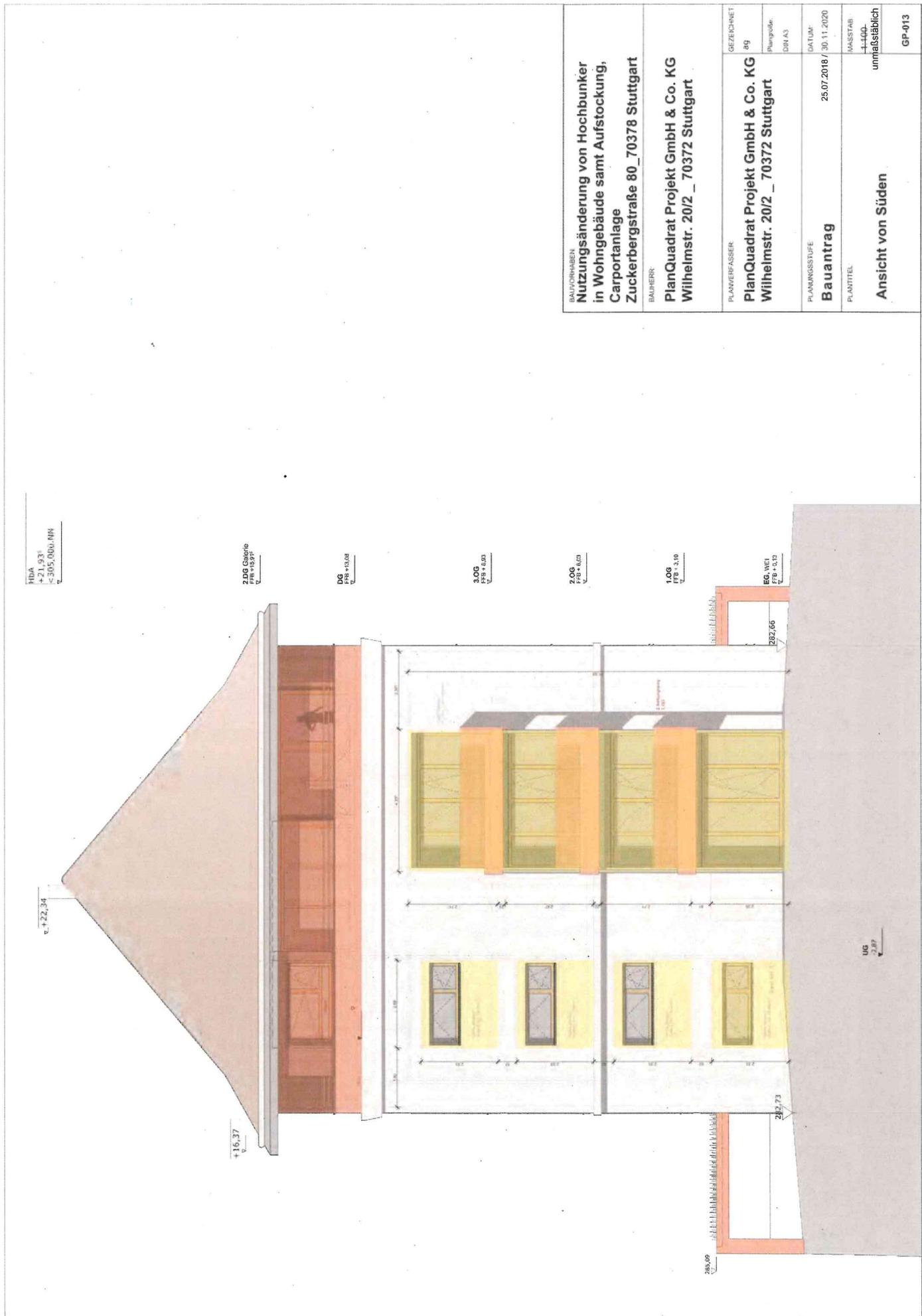
4.OG  
FS +6.03

1.OG  
FS +3.10

1.OG WEI  
FS +3.10

202/41 offent. Weg  
202/41

<b>BAUVORHABEN</b> Nutzungsänderung von Hochbunker in Wohngebäude samt Aufstockung, Carportanlage Zuckerbergstraße 80_70378 Stuttgart		GEZEICHNET hg
BAUHERR PlanQuadrat Projekt GmbH & Co. KG Wilhelmstr. 20/2_70372 Stuttgart		Plangröße DIN A3
PLANVERFASSTER PlanQuadrat Projekt GmbH & Co. KG Wilhelmstr. 20/2_70372 Stuttgart		DATUM 25.07.2018 / 10.12.2020
PLANSTAB 1:100 unmaßstäblich		PLANTITEL Ansicht von Norden
		GF-012



<b>BAUVORHABEN</b> Nutzungsänderung von Hochbunker in Wohngebäude samt Aufstockung, Carportanlage Zuckerbergstraße 80_70378 Stuttgart		GEZEICHNET 89
<b>BAUHERR</b> PlanQuadrat Projekt GmbH & Co. KG Wilhelmstr. 20/2_70372 Stuttgart		Planungsgröße DIN A3
<b>PLANVERFASSTER</b> PlanQuadrat Projekt GmbH & Co. KG Wilhelmstr. 20/2_70372 Stuttgart		DATUM 25.07.2018 / 30.11.2020
<b>PLANNUNGSSTUFE</b> Bauantrag		MASSTAB 1:100
<b>PLANTITEL</b> Ansicht von Süden		umfaßtstüblig GP-013





Anlage 4  
zum Vertrag

7714

7713

7712

7711

7040

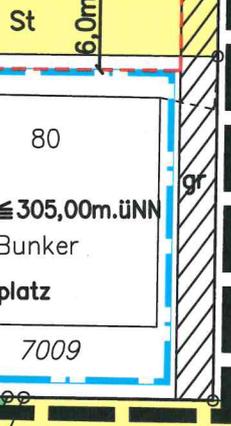
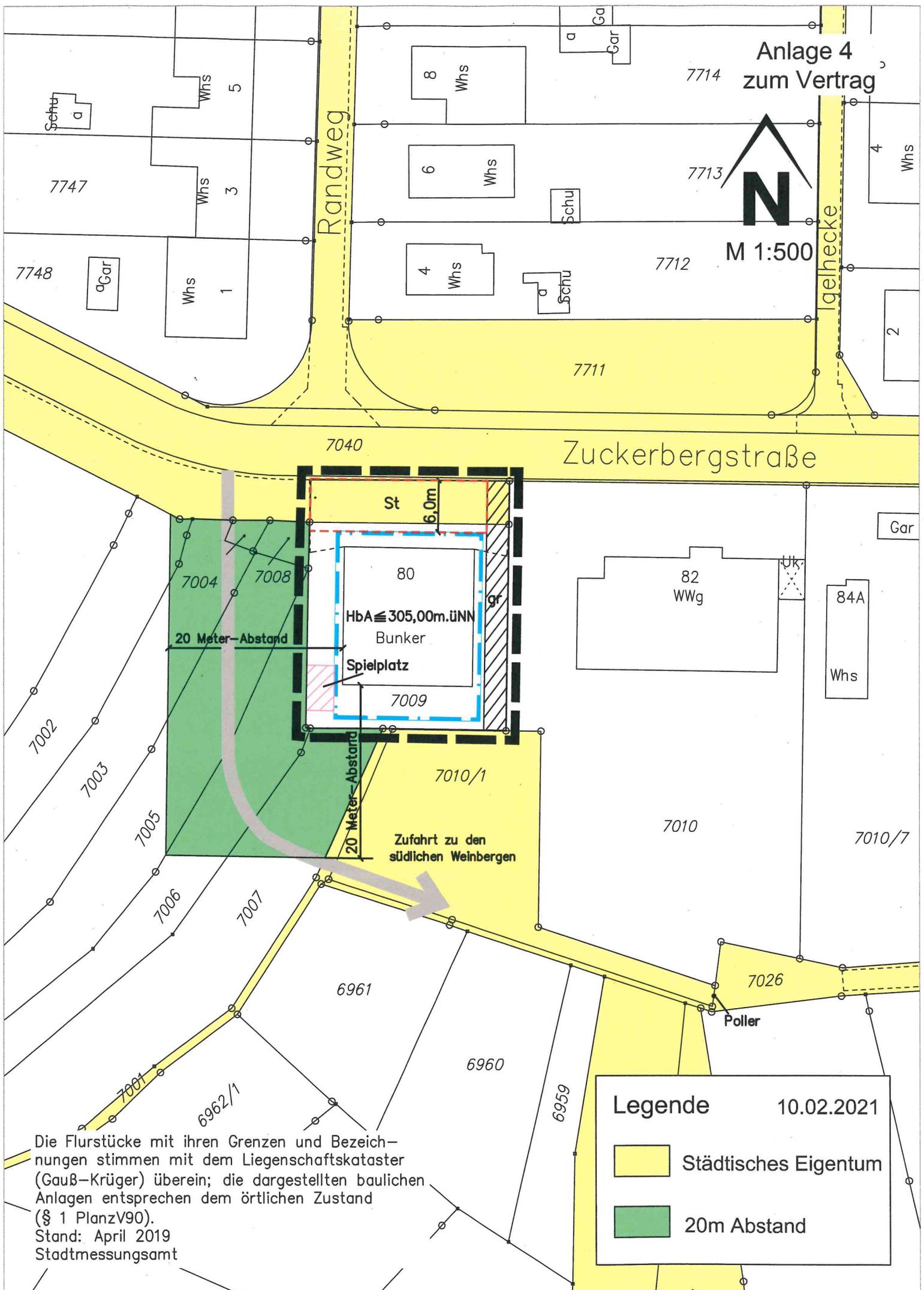
Zuckerbergstraße

M 1:500



Randweg

gelhecke



Zufahrt zu den  
südlichen Weinbergen

**Legende** 10.02.2021

- Städtisches Eigentum
- 20m Abstand

Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster (Gauß-Krüger) überein; die dargestellten baulichen Anlagen entsprechen dem örtlichen Zustand (§ 1 PlanzV90).  
Stand: April 2019  
Stadtmessungsamt