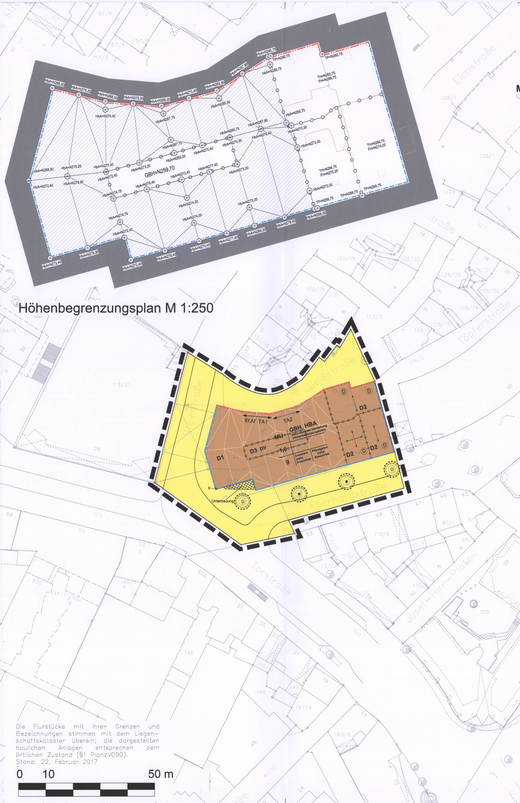

Textteil

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

Urbanes Gebiet
- § 6a BauNVO i.V.m. § 1 (5) bis (9) BauNVO

MU

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Parkgaragen und Kfz-Stellplätze nur in den Untergeschossen

Ausnahmsweise zulässig sind:
1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten zulässig sind, und Wettbüros mit folgenden Maßgaben:

1.1 Spielhallen und Wettbüros sind in den Erdgeschossen unzulässig. In den Unter- und Obergeschossen dürfen von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Situation ausgehen. Von negativen Auswirkungen ist auszugehen, wenn die Eigenart des Baugebiets nicht gewahrt wird. Zudem ist die ausnahmsweise Zulässigkeit an das städtebauliche Ziel der Vermeidung einer Verdichtung derartiger Betriebe geknüpft. Dieses Ziel wird in der Regel erreicht, wenn derartige Betriebe einen Abstand von mehr als 105 m fußläufig (Hauseingang zu Hauseingang) von der nächsten baurundungsrechtlich genehmigten Spielhalle oder Wettbüro aufweisen.

1.2 Sonstige Vergnügungsstätten sofern sie in den Unter- und Obergeschossen errichtet werden.
Sonstige Vergnügungsstätten sind in den Erdgeschossen nur dann ausnahmsweise zulässig, dass keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Situation zu erwarten sind. Von negativen Auswirkungen ist auszugehen, wenn die Eigenart des Baugebiets nicht gewahrt wird, wenn eine Betriebsplanung vorliegt, die gesignet ist, das vorhandene Wohnen wesentlich zu stören oder wenn das Ortsbild insbesondere durch eine Überwiegend geschlossene oder fensterlose Fassade im Erdgeschoss negativ beeinträchtigt wird.

2. Imbissstände außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Anlagen und Einrichtungen in Verbindung mit dem Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft oder eines Lebensmittelhandwerkes, in denen Getränke oder zubereitete Speisen zum Verzehr außerhalb geschlossener Räume verabreicht werden, sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn zwischen dem Stand (Kiosk) oder der Abgabestelle (Schalter, Theke) und der öffentlichen Verkehrsfläche eine Verzehr- und Verweilfläche mit einer Tiefe von mindestens 2 m und einer Ausdehnung von wenigstens 10 m² vorhanden ist.

Nicht zulässig sind:
1. Wohnungen im Erdgeschoss entlang der Straßenseite,
2. Tankstellen,
3. Fremdwerbung,
4. Vergnügungsstätten, Wettbüros und Imbissstände, soweit diese nicht ausnahmsweise zulässig sind.

Höhe baulicher Anlagen
- § 9 (1) 1. BauGB i.V.m. § 16 (3) BauNVO und § 18 BauNVO

GBH — Die maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern - GBH - wird in Meter über NN im neuen Höhensystem festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die oberste Begrenzung des Daches (einschließlich Attika).

HbA — Bezirk für besondere Höhenfestsetzungen
HbA – Höhenpunkte in Meter (m) über NN mit Verbindungsgeraden.
Die oberste Begrenzung des Daches wird durch die Fläche zwischen den Verbindungsgeraden der HbA-Höhenpunkte, entsprechend Eintrag im Höhenbegrenzungsplan als Maximalwert, definiert.

TP — Der Traufpunkt - TP - wird in Meter (m) über NN im neuen Höhensystem als Maximalwert festgesetzt.
Der Traufpunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachfläche an diesem Punkt;

TH — Die Traufhöhe - TH - wird in Meter (m) über NN im neuen Höhensystem als Maximalwert festgesetzt.
Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachfläche.

FH — Die Firsthöhe - FH - wird in Meter (m) über NN im neuen Höhensystem als Maximalwert festgesetzt.
Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Firstabschlusses.

Tiefe der Abstandsflächen - § 9 (1) 2a. BauGB

TA1.2 — Abweichend von den in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maßen beträgt die Tiefe der Abstandsflächen entlang der mit TA1 gekennzeichneten Baulinie 3,50 m und entlang der mit TA2 gekennzeichneten Baulinie 3,25 m.

Öffentliche Verkehrsflächen - § 9 (1) 11. BauGB

Unterbauung
Eine unterirdische Überschreitung der Baugrenze und Unterbauung von Verkehrsflächen durch Gebäudeteile ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche zulässig.

Ef, Af — Die Zu-/ Ausfahrt zum/vom Garagengeschoss ist nur an dieser Stelle zulässig.

Mit Rechten zu belastende Flächen - § 9 (1) 21. BauGB

lr — unterirdisches Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 (1) 20. BauGB

Maßnahmen für den Artenschutz - Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse

Nisthilfen innerhalb des Plangebietes für Fledermäuse.
An einer möglichen Neubebauung sind 4 Fledermausquartiere fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Nisthilfen innerhalb des Plangebietes für Vögel
An einer möglichen Neubebauung sind 3 Halbhöhlen-Nisthilfen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis:
Die Umsetzung der Maßnahmen sind mit der Landeshauptstadt Stuttgart über entsprechende Vertrage zu regeln.

Regenwassermangement

Das unschädlich verunreinigte Dach- und Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücken (mittels Dachbegrünung, Zisternen) zu bewirtschaften. Ausnahmsweise kann alternativ bzw. ergänzend das Dach- und Oberflächenwasser von privaten Flächen aus dem Plangebiet auf langsamen/ geschlossenen Wegen/ Straßen zurückgeführten werden, wenn die Umsetzung über entsprechende Vertrage mit der Landeshauptstadt Stuttgart gesgnet ist.

Pflanzbindungen und -verpflichtungen - § 9 (1) 25. a) und b) BauGB

PB — An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen sind die festgesetzten Bestandsbäume zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei Abgang mit einem standortgerechten, heimischen mittel- bis großkronigen Laubbaum aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland" oder alternativ mit einer klimangepassten Baumart (Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm gemessen 1,0 m über Gelände, Hochstamm) zu ersetzen.

PV — An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen ist jeweils ein standortgerechter, heimischer mittel- bis großkroniger Laubbaum aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland" oder alternativ eine klimangepasste Baumart (Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm gemessen 1,0 m über Gelände, Hochstamm) zu pflanzen, zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 12° sind fächig mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der gesamte Schichtaufbau muss hierbei mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen.
Bei einer intensiven Begrünung sind die Dachflächen mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm zu versehen und zu bepflanzen und zu erhalten, soweit sie nicht als Wege oder Flächen für Nebenanlagen genutzt werden. Der intensiv begrünte Anteil muss mindestens 50 % betragen.
Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprosenmischungen aus heimischen und/oder klimangepassten Arten zu verwenden.

Fassadenbegrünung Innenhof (Bereich D3):
Mindestens 50 % der fensterlosen Fassadenflächen im festgesetzten Innenhof (mit D3 festgesetzter Bereich) sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Hinweis:
Die fensterlose Fassadenfläche ist definiert als die senkrecht projizierte Fassadenansicht abzüglich der Flächen für Fenster/ sonstiger Öffnen für die Belichtung und Belüftung sowie von Türen.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- § 9 (1) 24. BauGB

1. Verkehrslärm
Innerhalb des festgesetzten urbanen Gebietes (MU) sind an Ausseiten der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen.

Bei Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) nachts ist eine schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungsvorrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein zum Schlafen geeigneter Raum mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Hinweis zu 1:
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zu führen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:
- Außenhaltarkitektur in Wohnungen und vergleichbare Räume als gekennzeichneten Fläche zulässig.
- Büronäume und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich IV

Von den in der schalltechnischen Untersuchung dargestellten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich aufgrund der vorgesehenen Bebauung an den Fassaden von schutzbedürftigen Räumen geringere Lärmpegelbereiche ergeben.

2. Gewerbelärm
Innerhalb des im zeichnerischen Teil festgesetzten urbanen Gebietes (MU) sind nachtgängende Maßnahmen zu treffen:

Durch geeignete Schallschutzmaßnahmen wie Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in Ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelstiffterer zwischen Aus- und Innenbereich erreicht wird, die es ermöglicht, dass in zum Schlafen geeigneten Räumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten (gekippten) Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Diese Regelung gilt für alle Aufenthaltsräume, an denen der nächtliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird.

Hinweise zu 1. und 2.:
Die Grundrisse von Schlafzimmern sind möglichst so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Büro-, Wohn- und Schlafzimmer) zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Auf die schalltechnische Untersuchung vom 01. April 2021 des Büros EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik wird verwiesen.

Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Wohnen, Eberhardstraße 10 (Graf-Eberhard-Bau), 70173 Stuttgart im Plansammlungsraum EG, Zimmer 003 sowie beim Baureichsamt, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart im 1. OG beim Bürgerservice Bauen zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die aufgeführte DIN über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

B. Kennzeichnung - § 9 (5) BauGB

Lärm- und Verkehrsimmissionen - § 9 (5) 1. BauGB

Der Geltungsbereich wird als Urbanes Gebiet gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärm- und Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

C. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

Dachgestaltung - § 74 (1) 1. LBO

D1 — Es sind nur geneigte Dächer zulässig.
Dachaufbauten sind nicht zulässig.
Entlang der Steinstraße sind Dacheinschnitte zulässig, wenn diese in der Ansicht in der Summe eine Länge von 5,00 m nicht überschreiten und nicht höher als 2,50 m sind. Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

D2 — Für die Hauptdächer sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 50° bis 60° zulässig.
Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachaustritte und Quergiebel sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass sie mit dem Erscheinungsbild des Gebäudes und der Umgebungsbebauung nach Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe harmonieren. Kombinationen aus Dachgauben, Dacheinschnitten, Dachaustritten und Quergiebeln auf derselben Dachfläche sind unzulässig. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

D3 — Es sind nur Flachdächer zulässig. (Hinweis: siehe auch pv)

D1 bis D3 — Die haustechnischen Anlagen sind in das Gebäude bzw. unter die Dachhaut zu integrieren. Ausgenommen sind lediglich Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie Anlagen wie Luftungsrohre, Abluftschächte, Schornsteine oder Antennen, bei denen eine Integration unter die Dachhaut aus technischen Gründen nicht möglich ist.

Werbeanlagen - § 74 (1) 2. LBO

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselnden und/oder bewegtem Licht.
Werbeanlagen oberhalb der obersten Außenwandbegrenzung sind ausgeschlossen.
Be- bzw. hinterleuchtete Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben oder als linearer Schriftzug bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig.
Entlang der Steinstraße, Eberhardstraße und der Geißstraße sind Werbeanlagen nur an der Fassade des Erdgeschosses und an der Brüstungszone des jeweils ersten Obergeschosses zulässig.

Müllronnenstandplätze - § 74 (1) 3. LBO

Standplätze für Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren. Dies gilt nicht für temporäre Sammelplätze für den Tage der Müllabholung.

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

Tiefe der Abstandsfläche - § 74 (1) 7. LBO

TA1.2 — Abweichend von den in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maßen beträgt die Tiefe der Abstandsflächen entlang der mit TA1 gekennzeichneten Baulinie 3,50 m und entlang der mit TA2 gekennzeichneten Baulinie 3,25 m.

Einschränkung der Stellplatzverpflichtung - § 74 (2) 1. LBO

Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird wie folgt eingeschränkt:

Stellplätze für Kraftfahrzeuge bei Wohnungen
1) Die Ermittlung der Anzahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge erfolgt unter Anwendung der Bestimmungen des Anhangs 1 Buchstabe A der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 28. Mai 2015.
2) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaues mit langfristiger Bindung (Landeswohnraumförderprogramm) wird um weitere 30 % je Wohnung reduziert. Diese Reduzierung hat auch nach Ablauf der Bindungen nach dem Wohnraumförderprogramm Gültigkeit.

Die Einschränkungen der Absätze 1 und 2 sind kumulativ anzuwenden.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge bei Nicht-Wohnnutzungen
Bei der Ermittlung sonstiger baulicher Anlagen und anderer Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind keine notwendigen Kfz-Stellplätze herzustellen.

D. Hinweise

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

Auflelung der Verkehrsflächen
Änderungen der Auflelung der in Bebauungsplan festgesetzten Verkehrs- und Verkehrsflächen bedürfen keiner Änderung zu einem stellenden Straßenbauprogramms zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Festsetzung vereinbar sind.

Bodenschutz
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4 und § 10, wird hingewiesen. Außerdem ist das Merkblatt "Regelungen zum Schutz des Bodens" des Amts für Umweltschutz zu beachten.

Gefahren
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Gedaten (einsehbbarkeit der Baugrundkarte von Stuttgart) im Verfügungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von bis zu 17 m mächtigen quartären Lockergesteinen (Altwasserablagerungen (einschließlich Schlick), Talauenschotter, Auenlehm, anthropogene Auffüllungen (z. B. ehemaliger Stadtgraben)) überdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwellen (mit Grundwasserdruckung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/toniig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Organische Anteile können zu zusätzlichen baubeschränkten Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkantungsserschwerungen (offene oder schmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Solite eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Auflagenbelastung im Untergrund solite von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Denkmalschutz/Bodenfunde
Das Plangebiet liegt im Bereich:
- Mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadt Stuttgart (Pfrofhal, Listen-Nr. 3M)
- Mittelalterliche und frühneuzeitliche Hauptdolen im Altstadtbereich (Pfrofhal, Listen-Nr. 94M)
- Mittelalterliche Innere Stadtmauer (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Listen-Nr. 95M)

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz sind Funde, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden.
Die Gebäude Nr. 12 und 14 in der Eberhardstraße sowie die Gebäude Nr. 13 und 15 in der Geißstraße sind nach § 2 Denkmalschutzgesetz als Kulturdenkmal gesetzt.

Weiterhin wird für den gesamten Geltungsraum ausdrücklich auf die Einhaltung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen:
Solliten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend bis benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Abtauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, solitem nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Archäologische 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 zunindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung geplanter Abbruch- und Neubaumaßnahmen bzw. sonstiger Bodeneingriffe im Bereich der Stadtmauer bzw. sonstiger Bodeneingriffe im Umfeld der Stadtmauer sind nicht notwendig. Grundsätzlich wird mitgeteilt, dass archäologische (Vor)-untersuchungen und Ausgrabungen erforderlich werden können, die gegebenenfalls durch den Vorhabenträger als Verursacher archäologischer Reitungsmaßnahmen von Rahmen des Zumutbaren zu finanzieren sind.

Wasserschutz
Das Plangebiet liegt in der Innenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg und außerhalb von Wasserschutzgebieten. 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 Grundwasserabteilung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 43 und Abs. 2 WG (Erdaufschlüsse, Geothermie) sind zu beachten. Entsprechen 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 Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz nach § 43 Abs. 6 WG unverzüglich mitzuteilen.

Artenschutz
Vor Abbruch und Umbau bestehender Gebäude sowie vor Fällungen und Schnittarbeiten an Bäumen und Gehölzen ist rechtzeitig im Einzelfall zu prüfen, ob es zu einer nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verbotenen Verletzung oder Tötung von besonders geschützten Arten oder einer Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen; Nest-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten kommt, bei dies der Fall, so ist eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Auf die faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, Filderstadt, vom Oktober 2019 wird hingewiesen.

Vermeidung von Vogelschlag
Zur Vermeidung eines erhöhten Tötungsrisikos von Vögeln durch Glas- und Fensterfronten sind für die Gestaltung der Fronten ausselle Fachempfehlungen basierend auf den Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte (Schmid et al. 2012 Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht) zu berücksichtigen. Für die Planung wird empfohlen, ein erfahrenes Fachbüro einzuschalten.

Luftnylgiene
Es werden im Planbereich und/oder auf in direkt angrenzenden Flächen im Ist-Zustand keine gesetzlich geltenden luftschadstoffspezifischen Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) überschritten. Es ist jedoch bei besonders Feinstaub (PM10) mit leicht erhöhten, bezüglich Stickstoffdioxid (NO2) mit hohen Konzentrationen zu rechnen. Die im Rahmen der Gemeindestatistiksachen GRDs 1421/2003 beschlossenen und mit der GRDrs 724/2012 bestätigten Zielwerte für die Luftqualität in Stuttgart können derzeit nicht eingehalten werden. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanverfahrs verbleibt somit eine Überschreitung der Stuttgarter Luftqualitätszielwerte.

Stadtbahnanlagen
Das Plangebiet befindet sich in der Nähe von bestehenden Stadtbahntunneln. Es wird auf die, durch den Stadtbahnbetrieb, die Erhaltung sowie der Erneuerung der Stadtbahnanlagen entstehenden Emissionen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können, hingewiesen.

Zeichenerklärung

Baugesetzbuch BauB | Baunutzungsverordnung BauNVO | Planzeichenverordnung PlanZV | Landesbauordnung LBO
2017 | 2017 | 1990 | 2010

Art und Maß der baulichen Nutzung; sonstige Festsetzungen - Anwendungsbeispiele

Baugebiet | Grundflächenzahl (GRZ) oder Grundfläche (GR) | Geschossflächenzahl (GFZ) oder Geschossfläche (GF) | Baumassenzahl (BMZ) oder Baumasse (BM) | zum Beispiel Bauweise oder Dachneigung (z. B. WG, ED oder 30° D) = Satzung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
Baugebiet

WS Kerngebietsgebiet (§ 7 BauNVO)
WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
WB Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
MDW Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
GK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
SO Sondergebiet (§ 10 / § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16, 20 und 21 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl
GR Grundfläche
GFZ Geschossflächenzahl
GF Geschossfläche
BMZ Baumassenzahl
BM Baumasse

Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 BauNVO)
II Mindestens 2 Vollgeschosse
II–V Mindestens 2 und Höchstgrenze 5 Vollgeschosse
(II) zwei Vollgeschosse zwingend

Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 (2) und § 18 BauNVO)
HbA Bezugshöhe für besondere Festsetzungen
FH Firsthöhe
TH Traufhöhe (Definition wie bei GBH)
GBH Gebäudehöhe bei Flachdächern (z. B. Attika)
= m über Bezugspunkt
(z. B. 103,70 m üHN, über Straßenmitte)

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

o offene Bauweise
E Einzelhaus
D Doppelhaus
ED Einzel- und Doppelhaus
g geschlossene Bauweise
(g) offene Bauweise nur als Doppelhaus (§ 22 (2) BauNVO)
ED/g Einzel- und Doppelhaus / geschlossene Bauweise
ED/(g) Einzel- und Doppelhaus / offene Bauweise nur als Doppelhaus
ED/D/g Einzel- und Doppelhaus / Doppelhaus / geschlossene Bauweise
ED/D/(g) Einzel- und Doppelhaus / Doppelhaus / offene Bauweise nur als Doppelhaus
BauGr Baugrenze
BL Bauflinie (§ 23 (2) und (3) BauNVO)
BL/BauGr Bauflinie / Baugrenze
BL/BauGr/BL Bauflinie / Baugrenze / Bauflinie
(§ 23 (2) und (3) BauGB)
BG Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
BG/BG Baugrenze / Baugrenze
BG/BG/BG Baugrenze / Baugrenze / Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)
OBL Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 (2) und (3) BauGB)
= % Höhe BNa

3. Sonstige Zeichen § 9 (6) § 16 (5) BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Zahlen von Vollgeschossen (z. B. zwischen II und III)
Abgrenzung von Art und Maß der baulichen Nutzung (z. B. zwischen WA mit II Vollgeschossen und WA mit III Vollgeschossen = höher baulicher Anlagen.

4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

D Dachgestaltung
A1 Anbauverpflichtung
E1 Einfriedigungsverpflichtung
EFH Erdgeschoßfußbodenhöhe
FG Traufseitenlänge
GBH Gebäudehöhe

GBH Gebäudehöhe = Höhe der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen an der Traufseite bzw. Höhe der oberten Außenwandbegrenzung – einschließlich Balkone, soweit nicht anders angegeben. Höhenangaben, siehe auch unter Höhe baulicher Anlagen.

5. Festsetzungen gem. BauGB

Fläche für Abgrabung zur Herstellung von Straßen (§ 9 (1) 17 BauGB)
Fläche für Aufschüttung zur Herstellung von Straßen (§ 9 (1) 17 BauGB)
Bereich ohne Zufahrt (z. Ausfahrt (§ 9 (1) 11 BauGB)
Stützmauer (§ 9 (1) 26
Versorgungsanlagen (Elektrizität) (§ 9 (1) 11
Öffentliches oder privates Grünfläche (§ 9 (1) 15, Kleinkinder Zweckbestimmung
Fläche für Landwirtschaft (§ 9 (1) 18a
Fläche für Wald (§ 9 (1) 18b
Fläche mit Pflanzverpflichtung (§ 9 (1) 25 a,b = (siehe Text)
Grenze der Fläche für Bepflanzung (§ 9 (1) 25
Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 (7)
Grenze des Geltungsbereichs § 172 (1) gem. Kommunalen Satzung
Immissionsschutz (§ 9 (1) 24 (siehe Text)
Zweckbestimmen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 (siehe Text)
Grenze der Fläche für Aufschüttungen (§ 9 (1) 17
Grenze der Fläche für Abgrabungen (§ 9 (1) 17
Grenze der Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 u. Fläche f. Versorgung mit Elektrizität, Wasser, Gas, Wärme, Kälte, Nahwärme sowie für Abgabeanlagen (§ 9 (1) 14
Fläche für besondere Flächen mit Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 21 mit Angabe (siehe Text)
Grenze der Fläche für Gemeinschaftsanlagen (z. B. Spielplätze, Stellplätze, Garagen, Müllsammelplätze (§ 9 (1) 21 mit Angabe (siehe Text)
Gebäude- und Freiflächen (§ 9 (1) 2 (Freiflächen für den Schutz und Pflegen)
Fläche deren Bilden ehemalig mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (1) 5
Fläche oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20

Baumstandorte
Festsetzungen
pflanzter Baum
Baumart (z. Text)
Richtbaum
gepflanzter Baum
Erhaltung/Anpflanzung (§ 9 (1) 25
Erhaltung
Anpflanzung
Ersatzpflanzung
gerpflanzt
vorgepflanzter Baum
= Pflanzumfang (Stammumfang)

6. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

Grenze des Naturdenkmals
Grenze des Landschaftsschutzgebietes
Grenze des Wasserschutzgebietes
Grenze des Heilquellenschutzgebietes
Hochspannungsleitungen (§ 9 (1) 12 (siehe Text)
Grenze des Planfeststellungsbereichs
gepflanzter Baum
= 5,4km Stadtbahn
Grenze der Stadtbahnanlagen (§ 9 (1) 11 Gemeinschaftsgarage
Grenze der Fläche mit wasserrechtlicher Festsetzungen z.B. Überschwemmungsgebiet
Grenze der Geländeoberkante (§ 9 (1) 26 Gemeinschaftsgarage
Grenze der Fläche mit wasserrechtlicher Festsetzungen z.B. Überschwemmungsgebiet
Hochspannungsleitungen (§ 9 (1) 12 (siehe Text)
Grenze der Fläche mit wasserrechtlicher Festsetzungen z.B. Überschwemmungsgebiet
Grenze der Geländeoberkante (§ 9 (1) 26 Gemeinschaftsgarage
Grenze der Fläche mit wasserrechtlicher Festsetzungen z.B. Überschwemmungsgebiet
gepflanzter Baum
= Pflanzumfang (Stammumfang)