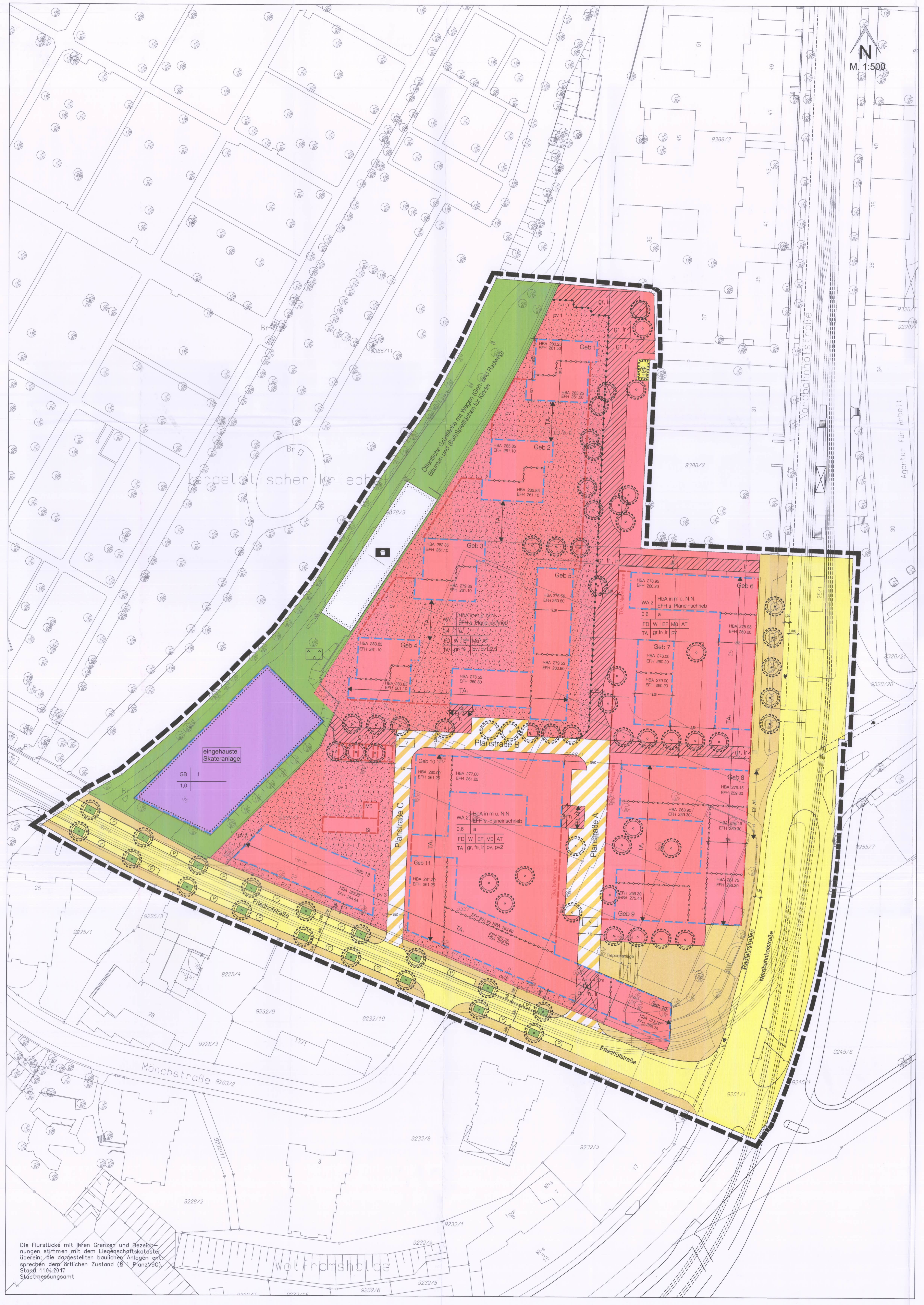


Textteil

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

WA 1, 2 Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Wettbüros
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Maß der baulichen Nutzung - §§ 16, 18 und 19 BauNVO

GRZ Grundflächenzahl: Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind im WA 1 bis zu einer GRZ von 0,8, im WA 2 bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

HbA Höhe baulicher Anlagen: Die HbA gibt die maximale Höhe der Oberkante Attika an. Die HbA wird in m ü. NN (Normalnull) festgesetzt.

Die HbA darf nicht mit technischen Einrichtungen überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren, durch die die HbA um maximal 0,25 m überschritten werden darf, wenn diese zum Dachrand einen Mindestabstand von 1,50 m aufweisen. Als Dachrand wird der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut definiert.

Ausnahmsweise kann die HbA auf den Dachgeschossen unterhalb des obersten Dachgeschosses um maximal 1,00 m mit Absturzsicherungen überschritten werden, wenn die Absturzsicherungen nicht in massiver Bauweise ausgeführt werden. Dies gilt nicht für die oberste festgesetzte HbA im jeweiligen Baufenster.

Ausnahmsweise darf die HbA bis zu einem Dachflächenanteil von 10 % durch technische Einrichtungen, die aus funktionalen Gründen über die Dachhaut aufragen müssen, wie Aufzugsüberfahrten, Be- und Entlüftungsrohre und Außenantennen, um maximal 0,5 m überschritten werden, wenn diese zum Dachrand einen Mindestabstand von 1,50 m aufweisen.

Ausnahmsweise kann die maximal zulässige HbA zu Gunsten eines Kamins der Heizzentrale an einer Stelle im WA 2 überschritten werden.

Bauweise - § 22 BauNVO

a Abweichende Bauweise: Die Bauweise weicht insoweit von der offenen Bauweise ab, als die Längenbeschränkung von 50 m entfällt.

Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 BauNVO

Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen durch Balkone und andere oberirdische Gebäudeteile ist nicht zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese die Länge von 3,0 m und eine Tiefe von 1,5 m nicht überschreiten.

Zu Gunsten eines Fluchtbalkons bei Gebäude 4 kann die Überschreitung der Baugrenze ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dieser die Länge von 20,00 m und eine Tiefe von 2,25 m nicht überschreitet.

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB

TA 1 Entlang der Nordbahnhof-, Friedhof- und Planstraße A, B und C sind geringere Abstandsflächen als nach § 5 Abs. 7 LBO zulässig. Die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen entlang der mit TA 1 gekennzeichneten Bereiche wird unabhängig von der Gebäudehöhe auf mindestens 2,50 m festgesetzt.

TA 2 Im Bereich der Baufenster Gebäude 1, Gebäude 2, Gebäude 3 und Gebäude 4 im WA 1 sind geringere Abstandsflächen als nach § 5 Abs. 7 LBO zulässig. Entlang der mit TA 2 gekennzeichneten Bereiche wird die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen unabhängig von der Gebäudehöhe auf mindestens 5,0 m festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 11, 15 BauGB

Zweckbestimmung „Parkanlage"

Auf der öffentlichen Grünfläche sind Geh- und Radwege und (Ball-) Spielflächen für Kinder zulässig.

Flächen für den Gemeinbedarf - § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Zweckbestimmung „eingehauste Skateranlage"

Auf der Gemeinbedarfsfläche ist eine eingehauste Skateranlage zulässig.

Flächen für Spielanlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

(Ball-) Spielflächen für Kinder sind zulässig.

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

V Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

gr Gehrecht (Fuß- und Radverkehr) zu Gunsten der Allgemeinheit. Mindestbreite der mit Gehrecht belasteten Fläche wie Planeinschrieb.

fr1 Fahrrecht zu Gunsten der Müllabfuhr, der Feuerwehr und der Rettungsdienste. Entsprechende Befahrbarkeit muss gewährleistet sein.

fr2 Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit.

lr Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger. Mindestbreite der mit Leitungsecht belasteten Fläche wie Planeinschrieb.

Bei Überbauung der mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht belasteten Fläche ist eine lichte Höhe von mindestens 4,50 m einzuhalten. Unterbauungen sind zulässig, sofern die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht beeinträchtigt werden.

Flächen für Versorgungsanlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Auf der Fläche für Versorgungsanlagen ist eine Trafostation zulässig.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO

TGa, Nebenräume — Fläche für Tiefgaragen und Nebenräume, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

St — Fläche für Stellplätze. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig.

Mü — Fläche für Müllbehälter

Ef-Af Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen sind ausschließlich an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen zulässig.

Pflanzverpflichtung - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

pv Der Anteil der begrünten Flächen an der Grundstücksfläche muss im WA 1 mindestens 40 % betragen.

Der Anteil der begrünten Flächen an der Grundstücksfläche muss im WA 2 mindestens 30 % betragen.

Die begrünten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und so dauerhaft zu erhalten.

Die Oberflächen von Unterbauungen sind mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm zu versehen, intensiv zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht als Wege, Terrassen, Flächen für Nebenanlagen oder für Bauteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO genutzt werden.

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung sind flächig zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden. Die Begrünung ist als durchgängig geschlossene Vegetationsdecke herzustellen und so dauerhaft zu erhalten.

Ausnahmsweise kann zugunsten von Solaranlagen und Terrassen auf eine Begrünung verzichtet werden.

Ausnahmsweise kann zugunsten von technischen Einrichtungen auf eine Begrünung verzichtet werden, wenn der Anteil dieser Anlagen 15 % der Dachfläche je Gebäude nicht überschreitet.

Hinweis: Die genaue Nutzungsverteilung wird in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Baumpflanzungen

An den gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Mindestgröße: 20/25).

Baumquartiere in nicht unterbauten oder befestigten Flächen müssen offen gestaltet werden und eine Baumscheibe von 12 m² oder aber mindestens eine Pflanzgrube von 12 m³ Größe und uneingeschränkten Erdanschluss aufweisen.

Ausnahmsweise sind überbaute Baumquartiere zulässig, wenn verdichtbare und überbaubare Spezialsubstrate verwendet werden und ein ausreichender Anfahrschutz gewährleistet ist.

Innerhalb unterbauter Flächen müssen Baumquartiere eine Pflanzgrube von mindestens 12 m³ Größe und 1,0 m Tiefe aufweisen.

Geringfügige Abweichungen vom gekennzeichneten Standort sind möglich. Die Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

pv1 Innerhalb der mit pv1 gekennzeichneten Fläche sind außer den zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen zusätzlich mindestens 17 standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen, wobei für Pflanzungen in einem Streifen 10 m parallel zur Öffentlichen Grünfläche am westlichen Rand heimische, standortgerechte Gehölze aus Vorkommensgebiet 5.1 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden sind.

pv2 Innerhalb der mit pv2 gekennzeichneten Fläche sind die Vorzonen zur öffentlichen Verkehrsfläche, soweit sie nicht als Zugangsbereich genutzt werden, durch gärtnerische Gestaltung zu begrünen und so dauerhaft zu unterhalten. Zugangsbereiche dürfen max. 5 m breit sein. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

pv3 Innerhalb der mit pv3 gekennzeichneten Fläche sind mindestens 10 standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen.

Hinweis: Weitere Details zu den Baumpflanzungen werden in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Pflanzbindungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die gekennzeichneten Bäume an der Nordbahnhofstraße sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang fachgerecht zu ersetzen (unter Berücksichtigung der Festsetzungen zu Baumpflanzungen). Bei Ersatzpflanzungen sind Abweichungen vom Standort von bis zu 5 m möglich.

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

Oberflächenversiegelung

Wege und oberirdische Stellplätze der privaten Grundstücksflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise mit Rasenpflaster, offenporigem Pflaster o.ä. zu befestigen. Bei Verwendung von Rasenpflaster ist eine standortgerechte Grasmischung fachgerecht einzubringen und dauerhaft zu sichern.

Allgemeiner Artenschutz

Zur allgemeinen Förderung von zwingend auf Gebäudequartiere angewiesenen Vogelarten sind in WA 1 pro Gebäude mindestens zwei Dreifach-Nistkästen (z.B. Schwegler-Mauerseglernistkästen 17A dreifach) zu installieren. Die Nistkästen sind in mindestens 7 m Höhe über Gelände oder vorspringenden Gebäudeteilen an den Nord- oder Ostfassaden der Gebäude anzubringen. Die sonstige Verteilung/Montage der Nistkästen ist nach gestalterischen Aspekten veränderbar, solange notwendige artenschutzfachliche Aspekte berücksichtigt werden.

Interimsmaßnahmen zum Artenschutz

Haussperling: vorgezogene Anbringung von 2 Sperlingskoloniehäusern an altem Männerwohnheim

Fledermäuse: Anbringung von 2 Fledermauskästen an altem Männerwohnheim zur vorgezogenen Kompensation des Verlustes von Gebäudequartieren von Fledermäusen

Gehölz(höhlen)brüter: Anbringung von 4 Höhlennistkästen an vorhandenen Gehölzen im Bereich der öffentlichen Grünfläche am Rande des Pragfriedhofs zur (vorgezogenen) Kompensation des Verlustes (potenzieller) Baum- und Halbhöhlen für höhlenbrütende Vogelarten der Gehölze

Dauerhafte Maßnahmen zum Artenschutz

Haussperling: Dauerhafte Installation von insgesamt 3 Sperlingskoloniehäusern an den neu entstehenden Gebäuden im WA 1

Hausrotschwanz: Dauerhafte Installation von insgesamt 3 Halbhöhlennistkästen an den neu entstehenden Gebäuden im WA 1

Fledermäuse: Einbau von 3 größeren Fledermausquartieren an den neuen Gebäuden im WA 1 als dauerhafte Maßnahme

Gebäudebrüter: Anbringung von insgesamt 6 Mauerseglernistkästen an den neu entstehenden Gebäuden im WA 1

Die Umsetzung, Überwachung und Unterhaltung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen muss in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen und schriftlich dokumentiert werden.

Bauliche / technische Vorkehrungen zum Schutz vor und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet sind an Außenteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 zu treffen.

An Schlafräumen, vor denen nachts ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird, ist der Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Hinweis 1: Es wird empfohlen, bei der Grundrissgestaltung von Neubauten die Belange des Lärmschutzes besonders zu berücksichtigen.

Hinweis 2: Ausgehend von der schalltechnischen Untersuchung des Büros EGS-plan, Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude und Solartechnik mbH, vom 14.12.2017 werden an den straßenzugewandten Fassaden der an die Nordbahnhof- und Friedhofstraße grenzenden Gebäude bis zu 75 dB(A) tags und bis zu 70 dB(A) nachts errechnet. Nachts kommt es an allen Gebäuden zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005.

Hinweis 3: Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Wohnen, Eberhardstraße 10, 70173 Stuttgart in der Planauslage im EG, Zimmer 003 sowie beim Baurechtsamt, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart im 1. OG beim Bürgerservice Bauen zur Einsichtnahme bereit gehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrsimmissionen - § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

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

B. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

Höhe baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

EFH Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gibt die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens an. Die EFH wird in m ü.NN (Normalnull) festgesetzt. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

Pflanzverpflichtung § 74 (1) Nr. 3 LBO

pv Die nicht überbauten oder nutzungsbedingt nicht versiegelten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen sind unter Beachtung der Festsetzungen zu einzelnen Pflanzverpflichtungen gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten.

Dachgestaltung § 74 (1) Nr. 1 LBO

FD Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 15°.

Hinweis: Sämtliche Dachflächen sind entsprechend der in der Festsetzung „Pflanzverpflichtung" aufgeführten Maßgaben zu begrünen.

Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

W Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sowie freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Einfriedigungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

EF Einfriedigungen sind im allgemeinen Wohngebiet nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken oder als eine Kombination aus Zäunen und Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,35 m zulässig. Für die Hecken sind ausschließlich heimische Laubsträucher zu verwenden.

Müllbehälter-Standplätze § 74 (1) Nr.3 LBO

Mü Standplätze für Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder auf den mit „Mü" gekennzeichneten Flächen zu erstellen.

Außenantennen und Mobilfunkanlagen § 74 (1) Nr. 4 LBO

AT Als Außenantenne ist nur eine Antenne pro Gebäude zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nur untergeordnet sichtbar sind.

Mobilfunkanlagen sind nicht zulässig.

Abstandsflächen § 74 (1) Nr. 7 LBO

TA 1 Entlang der Nordbahnhof-, Friedhof- und Planstraße A, B und C sind geringere Abstandsflächen als nach § 5 Abs. 7 LBO zulässig. Die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen entlang der mit TA 1 gekennzeichneten Bereiche wird unabhängig von der Gebäudehöhe auf mindestens 2,50 m festgesetzt.

TA 2 Im Bereich der Baufenster Gebäude 1, Gebäude 2, Gebäude 3 und Gebäude 4 im WA 1 sind geringere Abstandsflächen als nach § 5 Abs. 7 LBO zulässig. Entlang der mit TA 2 gekennzeichneten Bereiche wird die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen unabhängig von der Gebäudehöhe auf mindestens 5,0 m festgesetzt.

C. Hinweise

Vergnügungseinrichtungen

Die Baugrundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 2021/13 - Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 265.4).

Höhenangaben

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

Aufteilung der Verkehrsflächen

Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind.

Bodendenkmalpflege

Funde bei Grabungen, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse bestehen könnte, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem nächsten Polizeirevier zu melden (§ 20 DSchG).

Verunreinigungen des Untergrunds

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Altstandort "Auto-Staiger/Shell, Rand S21 A 1" (Informationssystem Altlasten Stuttgart „ISAS" - ISAS-Flächennummer 431) geführt und ist mit Handlungsbedarf "B" (Belassen/Neubewertung bei Nutzungsänderung) bewertet.

Die im westlichen Randbereich verlaufende Auffüllung mit dem Grünzug wird im ISAS als Altablagerung "Auffüllung Lokomotivbahnhof südliche Teilfläche (ISAS-Flächennummer 367_3) geführt und ebenfalls mit Handlungsbedarf "B" (Neubewertung bei Nutzungsänderung) eingestuft.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eventuell mit Nebenbestimmungen über erforderliche Untersuchungen, die Entsorgung kontaminierten Bodens bzw. besondere Maßnahmen bei Grundwasserhaltung zu rechnen.

Es wird empfohlen, den aktuellen Erkundungsstand vor Beginn der Bauplanung im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombardierungsgebiet des Zweiten Weltkriegs. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann daher nicht ausgeschlossen werden. Vor dem Beginn baulicher Maßnahmen ist eine Vorabstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD – BW) erforderlich.

Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) den Baugrund. Diese werden bereichsweise von Auffüllungen überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten der Auffüllungen ist zu rechnen. Die Auffüllungen eignen sich zudem womöglich nicht zum Lastabtrag.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer 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 Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte eine Versickerung nur bei ausreichendem Kenntnisstand über die tatsächlichen geologischen Verhältnisse in Erwägung gezogen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründunghorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

Bodenschutz (§§ 4, 7 BodSchG)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere der §§ 4 und 7, wird hingewiesen.

Bei Verdacht auf Schadstoffeinträge oder Verunreinigungen ist das Bodenmaterial auf dem Grundstück nach bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten (Bundes-Bodenschutzgesetz, BBodSchG vom 17. März 1998 sowie das Gesetz des Landes zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetzes und zur Änderung abfallrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Vorschriften - Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz-LBodSchAG vom 14. Dezember 2004) zu betrachten.

Bei Auffüllungen mit Fremdmaterial sind die Bestimmungen nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) und im Weiteren nach den o.g. bodenschutzrechtlichen Vorgaben maßgebend.

In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Umweltbericht 9.1).

BOKS-Bilanzierung:
Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes der Stadt Stuttgart (BOKS) ergibt sich für den Geltungsbereich keine Änderung in der Bilanz der Bodenindexpunkte.

Artenschutz

Auf das Artenschutzgutachten der AFT, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung 2015 wird verwiesen.

Vor Abbruch und Umbau bestehender Gebäude sowie vor Fäll- 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 on besonders geschützten Arten oder einer Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten kommt. Hierbei soll ein erfahrenes Fachbüro eingeschaltet werden.

Bäume auf nicht vorher gärtnerisch genutzten Flächen sowie grundsätzlich Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen in der Zeit vom 01. März bis 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden; in dieser Zeit darf laut § 39 Abs. 5 S.2 Nr. 4 BNatSchG auch bei baurechtlich genehmigten Vorhaben nur geringfügiger Gehölzbewuchs auf dem Baugrundstück beseitigt werden.

Vermeidung von Vogelschlag

Die Vermeidung des Vogelschlages an Glas- und Fensterfronten ist zu gewährleisten.

Die Empfehlungen der Schrift: Schmidt, H. et al. (2012), Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2. Überarbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte, sind zu berücksichtigen (Auskünfte erteilt das Amt für Umweltschutz).

Außenbeleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist 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 Verkehrsfläche erfolgt. Das Anstrahlen von Gebäudefassaden, Strahlung gen Himmel sowie großflächige Lichtwerbung ist nicht zulässig. Die Betriebszeit der Beleuchtung ist durch Zeitschaltungen, Bewegungsmelder etc. soweit wie möglich zu verkürzen. Standard ist der Stand der Technik.

Gehölzverwendung

Bei der Verwendung gebietseigener Gehölze ist Vorkommensgebiet 5.1 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) entsprechend dem "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" nachzuweisen.

In den Böschungsbereichen zum Pragfriedhof ist gemäß § 44 NatSchG Baden-Württemberg auf die Verwendung gebietsheimischer autochthoner Materialien zu achten.

Die §§ 178, 213 (1) Nr. 3 BauGB, DIN 18920 und das Merkblatt „Bäume in der Stadt" sind zu berücksichtigen .

Baumschutzsatzung

Auf die aktuelle Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt wird verwiesen.
Ordnungswidrigkeiten in Zusammenhang mit geschützten Bäumen können gemäß Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 € geahndet werden.

Unterirdische Leitungen

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen hat in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu erfolgen.
Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei der Netze BW GmbH, bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, beider Stuttgarter Straßenbahnen AG und beim Tiefbauamt zu erheben. Die Planungen sollten möglichst frühzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gemäß den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart und unter Berücksichtigung der Richtlinien der VDI-2160 einzurichten.

Bauantrag

In den Bauzeichnungen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) anzugeben und die Außenanlagen in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

Wasserrecht

Der Geltungsbereich liegt westlich der Nordbahnhofstraße und nördlich der Friedhofstraße in der Außenzone, im Bereich der östlichen Nordbahnhofstraße und in der südlichen Friedhofstraße in der Innenzone des Heilquellen-schutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002). Bei der Bauausführung sind besondere wasserrechtliche Bestimmungen zu beachten. Die Zulässigkeit einer Versickerung ist u.a. abhängig von der örtlichen Altlastensituation und vorab mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen.

Im Kreuzungsbereich Nordbahnhofstraße/ Friedhofstraße liegt die Grundwassermessstelle mit der GW-Nummer 3531/512-8. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen eine Verschließung der Messstelle erforderlich sein sollte, ist dies mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen.

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

Telekommunikation

Auf die sich im Planbereich befindlichen Telekommunikationslinien der Telekom ist Rücksicht zu nehmen. Die Telekom ist über Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 24 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit die baulichen Maßnahmen mit der Telekom und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordiniert werden können. Die Informationen sind zu richten an: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PTI 22 Stuttgart, PB 1, Postfach 502020, 70369 Stuttgart oder Telefon 0711/999-2271.

Haltevorrichtungen

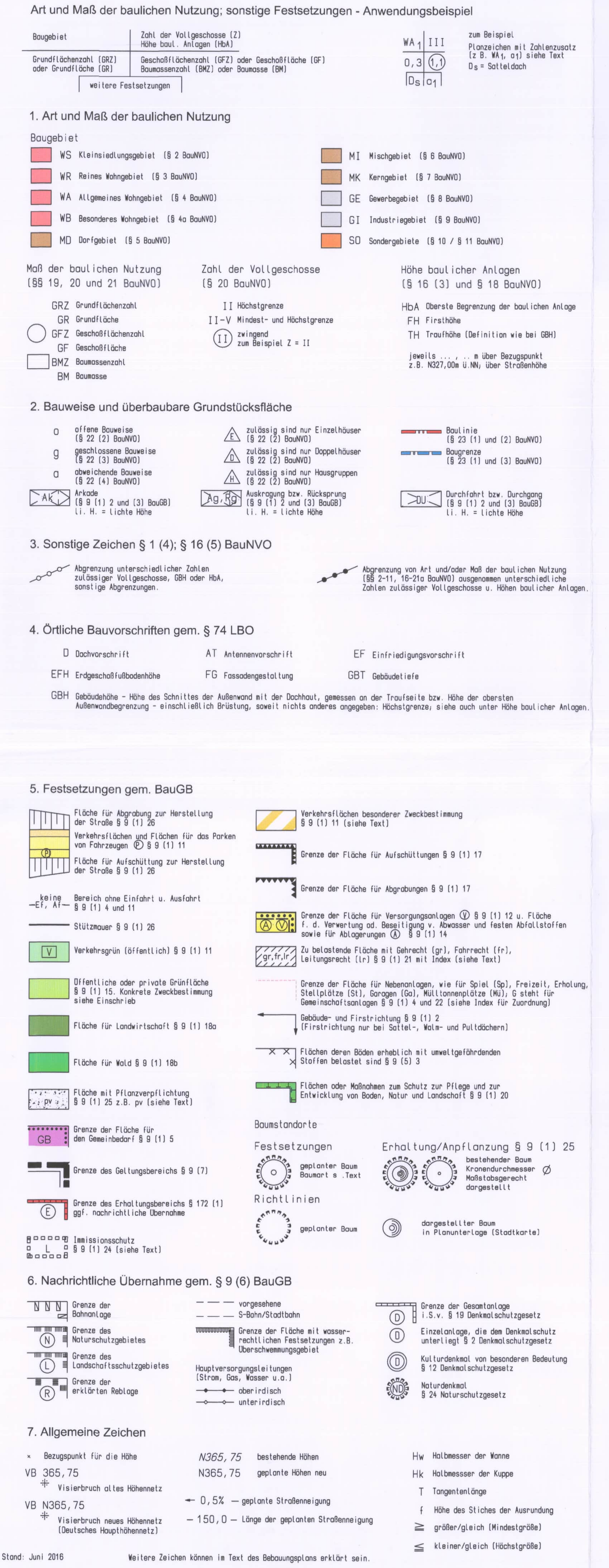
Der Eigentümer hat das Anbringen von
1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper des Zubehörs und
2. Kennzeichnen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen

auf seinem Grundstück zu dulden. (§ 126 (1) BauGB)

Zeichenerklärung

Baugesetzbuch BauGB 2004 — Baunutzungsverordnung BauNVO 1990 — Planzeichenverordnung PlanzV 1990 — Landesbauordnung LBO 2010

Art und Maß der baulichen Nutzung; sonstige Festsetzungen - Anwendungsbeispiel



Ausfertigung

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Nordbahnhofstraße/ Friedhofstraße (Stgt 272) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord vom 9. Mai 2017 / 21. Juni 2021 / 9. Mai 2022

wurde nach den Vorschriften von

Baugesetzbuch	(i.d.F.d.Bek.v.23.09.2004 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen)	Aufstellungsbeschluss	22.07.2014
		Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 27.03.2015 bis 27.04.2015
Baunutzungsverordnung	(i.d.F.d.Bek.v.23.01.1990 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen)	Auslegungsbeschluss	18.07.2017
Planzeichenverordnung	vom 18.12.1990 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen	Auslegung	vom 18.08.2017 bis 29.09.2017
		Erneute Auslegung	vom 23.07.2021 bis 13.09.2021
Landesbauordnung	(i.d.F.v. 05.03.2010 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen)	Satzungsbeschluss	16.05.2024
		Inkrafttreten	06.06.2024

aufgestellt.

Der Inhalt des Bebauungsplanes entspricht dem Willen des Gemeinderats.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisher geltenden Bebauungspläne außer Kraft, insbesondere die Bebauungspläne 1895/013, 1897/010, 1909/001, 1912/006, 1912/036, 1935/009 und 1997/003. Unberührt davon bleibt der Bebauungsplan 2021/13 - Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 265.4), sofern dieser Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen hinsichtlich der dort geregelten Nutzungen trifft.

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 9. Mai 2017 / 21. Juni 2021 / 9. Mai 2022

Thorsten Donn
Amtsleiter

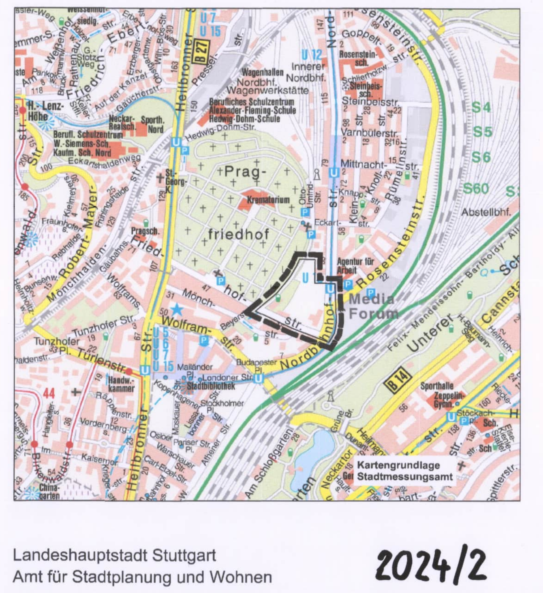
Beigeordneter für Städtebau, Wohnen und Umwelt
Stuttgart, 27. Mai 2024

Peter Pätzold
Bürgermeister

STUTTGART

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Nordbahnhofstraße/ Friedhofstraße (Stgt 272) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord



Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Wohnen

2024/2