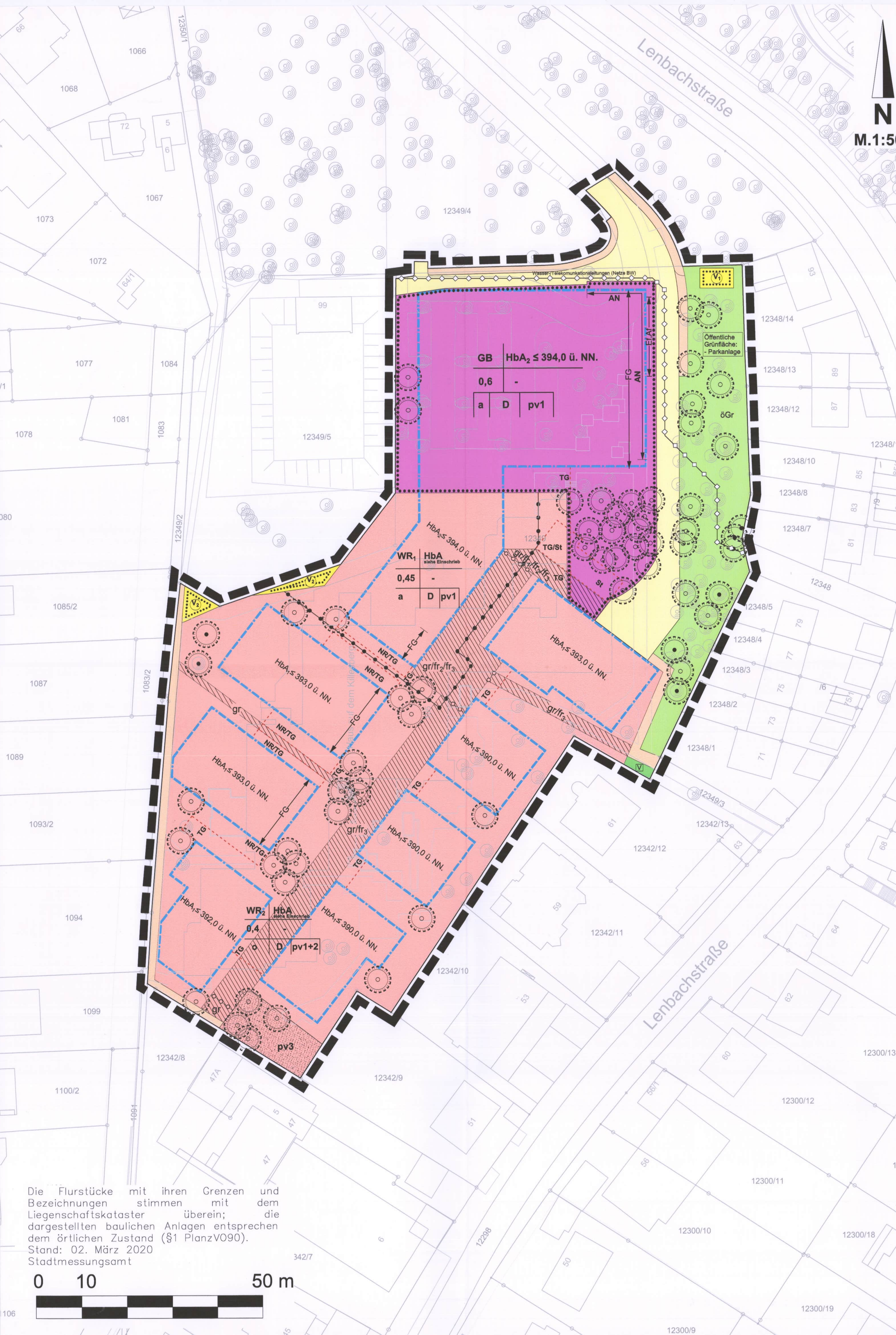



# Textteil

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**

**1.1 Fläche für Gemeinbedarf - § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB - Zweckbestimmung: Anlagen für soziale Zwecke**

GB Zulässig sind:
- betreute Seniorenwohnungen,
- Pflegeeinrichtungen,
- Cafeteria, Büros, Begegnungsstätte, Werbeanlagen und für Anschläge bestimmte Werbeanlagen, sofern diese den vorgenannten betreuten Seniorenwohnungen und Pflegeeinrichtungen dienen,
- den vorgenannten Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen zugeordnete Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.

**1.2 Art der baulichen Nutzung**

WR1-2 **Reines Wohngebiet gemäß** § 3 BauNVO

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**1.3 Maß der baulichen Nutzung**

GRZ Grundflächenzahl siehe Planeinschrieb.

Für die Fläche für Gemeinbedarf (GB) gilt:
Zulässig ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche in der Fläche für Gemeinbedarf (GB) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,9.

Für das Gebiet WR1 gilt:
Zulässig ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche im reinen Wohngebiet $WR_1$ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,9.

Für das Gebiet WR2 gilt:
Zulässig ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche im reinen Wohngebiet $WR_2$ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,65 sowie durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,8.

$HbA_{1,2}$ Die maximale Höhe baulicher Anlagen $HbA_{1,2}$ wird in Meter (m) über NN festgesetzt.

Ausnahmsweise zulässig ist die Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen $HbA_{1,2}$ durch technische Einrichtungen, die aus funktionalen Gründen über die Dachhaut aufragen müssen, wie Rückkühlgeräte, Solaranlagen, Oberlichter, Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, Be- und Entlüftungsrohre, Geländer, Außenantennen bis zu 1,0 m, wenn diese mit Ausnahme von Geländern zum Dachrand einen Abstand von 1,0 m aufweisen.

$HbA_2$ Ausnahmsweise zulässig ist die Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen $HbA_2$ in der Fläche für Gemeinbedarf sowie im reinen Wohngebiet $WR_1$ zusätzlich durch Lüftungsanlagen bis zu 1,30 m, wenn diese zum Dachrand einen Abstand von mindestens 3,5 m aufweisen.

**1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 3 und 4 BauNVO)**

o offene Bauweise.
a In der Fläche für Gemeinbedarf gilt die geschlossene Bauweise entlang der südlichen Baugebietsgrenze und im reinen Wohngebiet $WR_1$ entlang der nördlichen Baugebietsgrenze. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

**1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**

In der Fläche für Gemeinbedarf (GB) kann ausnahmsweise ein Vortreten von folgenden Gebäudeteilen über die westliche Baugrenze zugelassen werden:
- mit Balkonen, wenn diese eine Tiefe von 1,5 m und eine Breite von 18,0 m nicht überschreiten
- mit Terrassen, wenn diese eine Tiefe von 4,5 m und eine Breite von 16,0 m nicht überschreiten.

AN In den mit AN gekennzeichneten Bereichen kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Überdachungen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m ab Höhenlage des Geländes und eine maximale Auskragung von 1,7 m eingehalten wird.

**1.6 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Oberirdische Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zusätzlich innerhalb der mit St gekennzeichneten Fläche zulässig.

Oberirdische Garagen und überdachte Kfz-Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

TG Unterirdische Garagen (Tiefgaragen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zusätzlich innerhalb der mit TG gekennzeichneten Fläche zulässig. Die Oberflächen der unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) sind im Bereich der festgesetzten Fahrrechtsflächen ($fr_1$ bis $fr_3$) mit einer Erdüberdeckung von mindestens 60 cm zu versehen.

Ef, Af Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen sind nur in diesem Bereich zulässig.

**1.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)**
Die den im Plangebiet zulässigen Nutzungen zugeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**1.8 Unterirdische Nebenräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO**
NR Flächen für Nebenräume. Ein Aufragen dieser Anlagen aufgrund von Geländesprüngen entlang der festgesetzten Gehrechtsflächen gr ist bis zu einer Höhe von 4,0 m, gemessen von Oberkante der Gehrechtsflächen bis Oberkante Attika dieser baulichen Anlagen, zulässig. Geringfügige Abweichungen bezüglich der Höhe können zugelassen werden.

**1.9 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
Die in der Planzeichnung mit $V_1$ gekennzeichnete Fläche wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt (siehe Ziffer 1.13 Dachbegrünung).

Die in der Planzeichnung mit $V_2$ gekennzeichneten Flächen werden als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasserbehälter festgesetzt.

**1.10 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Öffentliche Grünfläche (öGR) – Zweckbestimmung Parkanlage
Die Öffentliche Grünfläche ist als extensive, kräuter- und blütenreiche Grünfläche zu entwickeln.

Nicht begrünte Erschließungsflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen und Stützmauern dürfen einen Anteil von 35 % der festgesetzten öffentlichen Grünfläche nicht überschreiten.

Für die Begrünung sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Laubsträucher (Stammumfang mindestens 20 - 25 cm gemessen 1,00 m über Gelände, Hochstamm) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland" sowie gebietsheimisches, standortgerechtes Saatgut aus dem Produktionsraum 7 zu verwenden. Der Anteil an blüten- und artenreichen Kräutern im Saatgut muss dabei mindestens 60 % betragen.

**1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**Verringerung der Oberflächenversiegelung**
Wege, Zufahrten, Terrassen, Plätze, oberirdische Stellplätze, Feuerwehrzufahrten, Feuerwehraufstellflächen und sonstige Funktionsflächen sind auf das für die Funktionserfüllung notwendige Mindestmaß zu beschränken. Sie sind, soweit sie nicht der Nutzung von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen dienen, in wasserdurchlässiger Bauweise mit offenporigem Pflaster o.ä. zu befestigen. Fahrradstellplätze und Feuerwehrzufahrten bzw. -aufstellflächen sind mit Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen zu begrünen.

**Niederschlagswasserbewirtschaftung**
Das überschüssige nichtschädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu bewirtschaften.

**1.12 Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
$fr_1$ Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger/Angrenzer.
$fr_2$ Fahrrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger.
$fr_3$ Fahrrecht zu Gunsten von Rettungsdiensten und Feuerwehr.
gr Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit.

**1.13 Pflanzbindungen und -verpflichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, klimaangepasste, überwiegend heimische mittelkronige Laubbäume (Stammumfang mindestens 20 – 25 cm, gemessen 1,0 m über Gelände, Hochstamm) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland" zu pflanzen und zu erhalten. Der durchwurzelungsfähige Untergrund muss mindestens 12 m³ pro Baum betragen und im Bereich unterbauter Flächen eine Tiefe von mindestens 1,0 m aufweisen. Bei überbauten Baumquartieren sind verdichtbare und überbaubare Spezialsubstrate zu verwenden, mit einer angemessenen Durchlüftung und Anfahrschutz. Die im Plan gekennzeichneten Standorte können um bis zu 5,0 m verschoben werden, wenn ausreichend Raum zur artspezifischen Entwicklung der Einzelbäume gegeben ist. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Hinweis: Für eine ausreichende Be- und Entwässerung ist zu sorgen. Die Entwässerung befestigter Flächen in Baumbeete ist zu prüfen.

An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen sind die festgesetzten Bestandsbäume zu erhalten und dauerhaft zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen. Es sind standortgerechte, klimaangepasste, überwiegend heimische Laubbäume aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland" (Stammumfang mindestens 20 - 25 cm gemessen 1,0 m über Gelände, Hochstamm) zu verwenden.

pv1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Wegen, Ein- und Ausfahrten, oberirdischen Kfz-Stellplätzen (St), Spielflächen, Spielgeräten, Sitzbänken, Stützmauern, Terrassen und Nebenanlagen zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Begrünung sind standortgerechte, klimaangepasste, überwiegend heimische mittelkronige Laubbäume (Stammumfang mindestens 20 – 25 cm gemessen 1,00 m über Gelände, Hochstamm) und Laubgehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland" sowie heimisches Saatgut zu verwenden.

Die Oberflächen von Unterbauungen sind mit Ausnahme der mit NR gekennzeichneten Flächen mit einer Aufbauhöhe von mindestens 60 cm zu versehen, intensiv zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht als Wege, oberirdische Kfz-Stellplätze oder Flächen für Nebenanlagen genutzt werden.

Unterirdische Nebenräume (NR) sind, soweit sie nicht überbaut werden oder darüber als Wege, oberirdische Kfz-Stellplätze, Terrassen oder für sonstige nicht zu begrünende Nebenanlagen genutzt werden, mit einer Aufbauhöhe von mindestens 30 cm zu versehen und flächig zu begrünen.

pv2 Der Anteil der begrünten Fläche an der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im $WR_2$ muss mindestens 35 % je Baugrundstück betragen.

pv3 Die in der Planzeichnung mit pv3 gekennzeichnete Fläche ist mit Ausnahme von Erschließungsflächen, Spielflächen, Spielgeräten, Sitzbänken und Stützmauern als extensive, kräuter- und blütenreiche Grünfläche zu entwickeln und dauerhaft begrünt zu erhalten.
Nicht begrünte Wege- bzw. Hofflächen und Stützmauern dürfen einen Anteil von 20 % der pv3-Fläche nicht überschreiten. Für die Begrünung sind heimische, standortgerechte Laubbäume (Mindestgröße: 20/25) und Laubsträucher (Heister, 3x verpflanzt) Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland" sowie gebietsheimisches, standortgerechtes Saatgut aus dem Produktionsraum 7 zu verwenden. Der Anteil an blüten- und artenreichen Kräuterpflanzen im Saatgut muss dabei mindestens 60 % betragen.

**Dachbegrünung**
Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf (GB) und in der Fläche für Versorgungsanlagen $V_1$ sowie in den reinen Wohngebieten $WR_1$ und $WR_2$ sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung der obersten Geschosse flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

Solaranlagen sind flachgeneigt (max. 15°) und aufgeständert über der Begrünung anzubringen.

Auf bis zu 40 % der Dachflächen der obersten Geschosse sind insgesamt folgende unbegrünte Nutzungen/ Flächen zulässig:

- technische Aufbauten,
- Attika und nicht brennbare Abstandsstreifen

Für die Fläche für Gemeinbedarf (GB) sowie das Gebiet $WR_1$ gilt zusätzlich:
Auf eine extensive Dachbegrünung kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn die Dachfläche mit PVT-Kollektoren belegt wird, bei denen eine Kombination von Dachbegrünung mit Kollektoren technisch nicht möglich ist, und die Dachflächen eine zusätzliche Speicherfunktion für Niederschlagswasser Retentionsdächer mit einem Speichervolumen von mindesten 20l/ m²) aufweisen.

**2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO**

**2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

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

**2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**
Werbeanlagen und für Anschläge im Sinne des § 11 Abs. 4 LBO bestimmte Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

**2.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
Einfriedungen sind nur als Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Ausnahmsweise können für Außenspielbereiche von Kinderbetreuungseinrichtungen und Außenbereiche von Pflegeheimen Hecken mit eingezogenem Drahtgitter- oder Maschenzaun bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen werden.

**2.4 Mülltonnenstandplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
Die Standplätze für Mülltonnen (Mülldepots) sind in die Gebäude zu integrieren.

**2.5 Außenantennen, Mobilfunkantennen und Mobilfunkanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**
Außenantennen, Mobilfunkantennen und Mobilfunkanlagen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Außenantennen zugelassen werden, wenn diese auf Dachflächen angeordnet werden und zum Dachrand einen Mindestabstand von 1,5 m aufweisen.

**2.6 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**
FG In den mit FG gekennzeichneten Bereichen sind bei Neubauten die an die $gr/fr_3$ Flächen angrenzenden Fassaden im Erdgeschoss/Hanggeschoss auf einer Fläche von mindestens 50 % dauerhaft zu begrünen.

**2.7 Stellplätze für Kraftfahrzeuge bei Wohnungen**
Die Stellplatzverpflichtung des § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO wird wie folgt eingeschränkt:

Einschränkung der Stellplatzverpflichtung für 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 Sozialmietwohnungsbaus mit langfristiger Bindung (Landeswohnraumförderungsprogramm) wird um weitere 30 % je Wohnung reduziert. Diese Reduzierung hat auch nach Ablauf der Bindungen nach dem Landeswohnraumförderprogramm Gültigkeit.

(3) Die Einschränkungen der Absätze 1 und 2 sind kumulativ anzuwenden.

(4) Einschränkung der Stellplatzverpflichtung für betreute Seniorenwohnungen:
Bei der Errichtung von betreuten Seniorenwohnungen in der Gemeinbedarfsfläche sind je Wohneinheit mindestens 0,3 Stellplätze herzustellen.

(5) Errechnet sich bei der Ermittlung der Anzahl der Stellplätze eine Bruchzahl, ist entsprechend der VwV Stellplätze nach allgemeinem mathematischen Grundsatz auf ganze Zahlen auf- bzw. abzurunden.

**Hinweise**

**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.

**Bauordnungsrechtliche Verfahren:**
In den Bauvorlagen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren ist zu den Außenanlagen bei Neubauten ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Flächenbilanz (Anteil begrünter Fläche) vorzulegen.

**Bäume:**
Die §§ 178, 213 Abs.1 3. BauGB, DIN 18920 und das Merkblatt „Bäume in der Stadt" (siehe www.stuttgart.de) sind zu berücksichtigen. Auf die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart in ihrer aktuellen Fassung wird verwiesen. Ordnungswidrigkeiten im Zusammenhang mit geschützten Bäumen können gemäß Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

**Bodendenkmalpflege:**
Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brand-schichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

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

**Unterirdische Leitungen:**
Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen ist nur mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig. Leitungsgefährdende Einwirkungen jeglicher Art sind unzulässig. Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei den jeweiligen Leitungsträgern, der Netze BW (Gas und Wasser), der Stuttgart Netze GmbH (Strom/Verteilnetze), der Deutschen Telekom, Niederlassung Stuttgart 1, Referat SuN und beim Tiefbauamt zu erheben.

Für Leitungsanlagen, die sich zukünftig auf städtischer Fläche (keine Verkehrsflächen) befinden, ist ein Gestattungsvertrag zwischen der Stadt Stuttgart und dem zuständigen Leitungsbetreiber abzuschließen.

Leitungen dürfen nicht mit Bäumen überpflanzt werden. Bei eventuell geplanten Baumstandorten sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik und den zu Grunde liegenden Abstandsregelungen nach DVGW GW 125 einzuhalten. Baumstandorte sind mit der Netze BW abzustimmen.

**Geotechnik:**
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg vorhandenen Geodaten (einschließlich der Baugrundkarte von Stuttgart) im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Steigerwald-Formation (Untere Bunte Mergel) und der Hassberge-Formation (Kieselsandstein). Diese werden von weniger als 3 m mächtigen quartären Lockergesteinen überdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.
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 in der jeweils aktuellen Fassung 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 von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

**Bodenschutz:**
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Darüber hinaus gelten die zum Schutz des Bodens getroffenen Regelungen (s. allgemein ausliegendes Merkblatt).

Das gesamte Plangebiet wurde als bombardierter Bereich eingestuft (LBA Luftbildauswertung GmbH, 2. März 2021). Für die Bauarbeiten ist zu beachten, dass Tiefbauarbeiten unter Aufsicht eines Feuerwerkers durchgeführt werden müssen, Pfahl-, Verbau- und Ankerbohrungen müssen vorsondiert werden.

**Artenschutz:**
Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten heimischer Vogelarten durchgeführt werden (§ 39 BNatSchG). Bei winterlichen Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen mit Höhlungen ist zu prüfen, ob diese als Winterquartier von Fledermäusen genutzt werden. Es wird empfohlen, vor Durchführung der Arbeiten einen Fachgutachter zu konsultieren.

Vor Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern sowie Maßnahmen an Gebäuden ist zu prüfen, ob besonders geschützte Tierarten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse
Vor Abriss der bestehenden Gebäude im WR 1 und 2 – Gebiet sind Nistkästen für zwölf Niststätten des Haussperlings (Sperlingshäuser) an fachlich geeigneten Standorten in der Fläche für Gemeinbedarf (GB) an Neubauten anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
Für eine funktionale Kompensation gebäudebewohnender Vogelarten ist die Anbringung von acht Nistkästen für den Hausrotschwanz an fachlich geeigneten Standorten der Neubauten erforderlich.

Vor Abriss der bestehenden Gebäude im WR 1 und 2 – Gebiet sind acht Fledermausnistkästen an fachlich geeigneten Standorten in der Fläche für Gemeinbedarf (GB) an Neubauten anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Maßnahmen Mauereidechse
Das jeweilige Baufeld (Teilgebiet GB, WR 1 und WR 2) ist vor Beginn der Baumaßnahmen mittels reptiliensicheren Rückwanderungszäunen abzusichern.
Die Tiere sind bei geeigneter Witterung im Zeitraum März bis Ende September auf dem Baufeld abzufangen und auf die öffentliche Grünfläche im Plangebiet umzusetzen.

Für die Durchführung dieser Maßnahme ist die dazu erforderliche artenschutzrechtliche Ausnahme beim Regierungspräsidium Stuttgart, Höhere Naturschutzbehörde, einzuholen.

**Außenbeleuchtung:**
Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Es gilt der jeweils aktuelle Stand der Technik. Emissionen im Blau-, Violett- und UV-Spektrum sind nicht zulässig. Die Lichtwirkung darf nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche gerichtet sein. Nach Möglichkeit ist die Betriebsdauer der Beleuchtung durch Zeitschaltung und Bewegungsmelder dem Beleuchtungsbedarf anzupassen. Das Anstrahlen von Gebäudefassaden, Strahlung gen Himmel sowie großflächige Lichtwerbung ist nicht zulässig.

**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, Materialität und Dimensionierung sind der Fachliteratur zu entnehmen.

**Abfallentsorgung:**
Es gilt die Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die Abfallvermeidung und Abfallentsorgung.

**Wasserschutz:**
Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002). 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, 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.

**Hinweis zum Lärmschutz:**
Im nordöstlichen Planbereich sind die durch eine schalltechnische Untersuchung (BS Ingenieure Ludwigsburg vom 5. Juli 2021) ermittelten Beurteilungspegel höher als die Richtwerte der TA Lärm für Pflegeanstalten 45 dB(A) im Zeitbereich tags und 35 dB(A) nachts.
Mit dem Betrieb einer Pflegeeinrichtung sind insbesondere Emissionen durch die Anlieferung von Waren im Zeitbereich tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und Parkvorgänge von Pkw tags und nachts zu erwarten. Durch Anliefervorgänge mit Lkw - insbesondere in Verbindung mit dem Betrieb von Kühlaggregaten am Fahrzeug - ergeben sich bereichsweise im Zeitbereich tags Überschreitungen der Richtwerte. Auch durch Pkw-Fahrten auf den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets kommt es insbesondere im Zeitbereich nachts zu Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen an den geplanten Gebäuden. Diesen muss entweder durch eine Organisation des Betriebsablaufs (z. B. keine Andienung durch Lkw mit Kühlaggregat, keine Pkw Fahrten nachts) oder der Planung von abschirmenden Maßnahmen (z. B. Überdachung im Andienungsbereich und im Bereich der Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage) oder architektonischen Selbstschutz (z. B. Prallscheiben, Grundrissorientierung) an den geplanten Gebäuden begegnet werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm nachzuweisen.

# Zeichenerklärung

Baugesetzbuch BauGB 2017 · Baunutzungsverordnung BauNVO 2017 · Planzeichenverordnung PlanzV 1990 · Landesbauordnung LBO 2010

Art und Maß der baulichen Nutzung; sonstige Festsetzungen - Anwendungsbeispiel

| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse (Z) Höhe baul. Anlagen (HbA) |
| --- | --- |
| Grundflächenzahl (GRZ) oder Grundfläche (GR) | Geschoßflächenzahl (GFZ) oder Geschoßfläche (GF) Baumassenzahl (BMZ) oder Baumasse (BM) |
| | weitere Festsetzungen |

WA 1 | III / 0,3 | (1,1) / Ds | a1 — zum Beispiel Planzeichen mit Zahlenzusatz (z B. WA1, a1) siehe Text; Ds = Satteldach

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
Baugebiet
- WS Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 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 (§ 6 BauNVO)
- MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- SO Sondergebiete (§ 10 / § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§§ 19, 20 und 21 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl
- GR Grundfläche
- GFZ Geschoßflächenzahl
- GF Geschoßfläche
- BMZ Baumassenzahl
- BM Baumasse

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- II Höchstgrenze
- II–V Mindest- und Höchstgrenze
- (II) zwingend zum Beispiel Z = II

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (3) und § 18 BauNVO)
- HbA Oberste Begrenzung der baulichen Anlage
- FH Firsthöhe
- TH Traufhöhe (Definition wie bei GBH)
- jeweils ... , .. m über Bezugspunkt z.B. N327,00m ü.NN; über Straßenhöhe

**2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
- o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- g geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
- a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
- AK Arkade (§ 9 (1) 2 und (3) BauGB) li. H. = lichte Höhe
- E zulässig sind nur Einzelhäuser (§ 22 (2) BauNVO)
- D zulässig sind nur Doppelhäuser (§ 22 (2) BauNVO)
- H zulässig sind nur Hausgruppen (§ 22 (2) BauNVO)
- Ag, Rg Auskragung bzw. Rücksprung (§ 9 (1) 2 und (3) BauGB) li. H. = lichte Höhe
- Baulinie (§ 23 (1) und (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (1) und (3) BauNVO)
- DU Durchfahrt bzw. Durchgang (§ 9 (1) 2 und (3) BauGB) li. H. = lichte Höhe

**3. Sonstige Zeichen § 1 (4); § 16 (5) BauNVO**
- Abgrenzung unterschiedlicher Zahlen zulässiger Vollgeschosse, GBH oder HbA, sonstige Abgrenzungen.
- Abgrenzung von Art und/oder Maß der baulichen Nutzung (§§ 2–11, 16–21a BauNVO) ausgenommen unterschiedliche Zahlen zulässiger Vollgeschosse u. Höhen baulicher Anlagen

**4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO**
- D Dachvorschrift
- AT Antennenvorschrift
- EF Einfriedigungsvorschrift
- EFH Erdgeschoßfußbodenhöhe
- FG Fassadengestaltung
- GBT Gebäudetiefe
- GBH Gebäudehöhe – Höhe des Schnittes der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen an der Traufseite bzw. Höhe der obersten Außenwandbegrenzung – einschließlich Brüstung, soweit nichts anderes angegeben: Höchstgrenze; siehe auch unter Höhe baulicher Anlagen.

**5. Festsetzungen gem. BauGB**
- Fläche für Abgrabung zur Herstellung der Straße § 9 (1) 26
- Verkehrsflächen und Flächen für das Parken von Fahrzeugen (P) § 9 (1) 11
- Fläche für Aufschüttung zur Herstellung der Straße § 9 (1) 26
- keine Ef, Af Bereich ohne Einfahrt u. Ausfahrt § 9 (1) 4 und 11
- Stützmauer § 9 (1) 26
- V Verkehrsgrün (öffentlich) § 9 (1) 11
- Öffentliche oder private Grünfläche § 9 (1) 15. Konkrete Zweckbestimmung siehe Einschrieb
- Fläche für Landwirtschaft § 9 (1) 18a
- Fläche für Wald § 9 (1) 18b
- pv Fläche mit Pflanzverpflichtung § 9 (1) 25 z.B. pv (siehe Text)
- GB Grenze der Fläche für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5
- Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7)
- E Grenze des Erhaltungsbereichs § 172 (1) ggf. nachrichtliche Übernahme
- L Immissionsschutz § 9 (1) 24 (siehe Text)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 (siehe Text)
- Grenze der Fläche für Aufschüttungen § 9 (1) 17
- Grenze der Fläche für Abgrabungen § 9 (1) 17
- A V Grenze der Fläche für Versorgungsanlagen (V) § 9 (1) 12 u. Fläche f. d. Verwertung od. Beseitigung v. Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (A) § 9 (1) 14
- gr, fr, lr Zu belastende Fläche mit Gehrecht (gr), Fahrrecht (fr), Leitungsrecht (lr) § 9 (1) 21 mit Index (siehe Text)
- Grenze der Fläche für Nebenanlagen, wie für Spiel (Sp), Freizeit, Erholung, Stellplätze (St), Garagen (Ga), Mülltonnenplätze (Mü); G steht für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 und 22 (siehe Index für Zuordnung)
- Gebäude- und Firstrichtung § 9 (1) 2 (Firstrichtung nur bei Sattel-, Walm- und Pultdächern)
- Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 (5) 3
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20

Baumstandorte
- Festsetzungen: geplanter Baum Baumart s. Text
- Erhaltung/Anpflanzung § 9 (1) 25: bestehender Baum Kronendurchmesser Ø Maßstabsgerecht dargestellt
- Richtlinien: geplanter Baum
- dargestellter Baum in Planunterlage (Stadtkarte)

**6. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB**
- Grenze der Bahnanlage
- N Grenze des Naturschutzgebietes
- L Grenze des Landschaftsschutzgebietes
- R Grenze der erklärten Reblage
- vorgesehene S-Bahn/Stadtbahn
- Grenze der Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen z.B. Überschwemmungsgebiet
- Hauptversorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser u.a.): oberirdisch, unterirdisch
- D Grenze der Gesamtanlage i.S.v. § 19 Denkmalschutzgesetz
- D Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt § 2 Denkmalschutzgesetz
- D Kulturdenkmal von besonderen Bedeutung § 12 Denkmalschutzgesetz
- ND Naturdenkmal § 24 Naturschutzgesetz

**7. Allgemeine Zeichen**
- × Bezugspunkt für die Höhe
- VB 365,75 Visierbruch altes Höhennetz
- VB N365,75 Visierbruch neues Höhennetz (Deutsches Haupthöhennetz)
- *N365,75* bestehende Höhen
- N365,75 geplante Höhen neu
- ← 0,5% — geplante Straßenneigung
- – 150,0 – Länge der geplanten Straßenneigung
- Hw Halbmesser der Wanne
- Hk Halbmesser der Kuppe
- T Tangentenlänge
- f Höhe des Stiches der Ausrundung
- ≥ größer/gleich (Mindestgröße)
- ≤ kleiner/gleich (Höchstgröße)

Stand: Juni 2021 Weitere Zeichen können im Text des Bebauungsplans erklärt sein.

# Ausfertigung

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297)

vom 23. Januar 2023/ 19. März 2024

wurden nach den Vorschriften von

| | | |
| --- | --- | --- |
| Baugesetzbuch | ( i.d.F.d.Bek.v. 03.11.2017 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen ) | Aufstellungsbeschluss 03.12.2019 |
| | | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung |
| Baunutzungsverordnung | ( i.d.F.d.Bek.v. 21.11.2017 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen ) | vom 13.12.2019 bis 24.01.2020 |
| | | Auslegungsbeschluss 04.04.2023 |
| Planzeichenverordnung | vom 18.12.1990 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen | Auslegung vom 28.04.2023 bis 30.05.2023 |
| 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.
Unberührt bleibt der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 265.4), soweit der Bebauungsplan Nördliche Lehnbachstraße (Stgt 297) keine engeren Festsetzungen enthält.

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 23. Januar 2023/ 19. März 2024
[Unterschrift]
Thorsten Donn
Amtsleiter

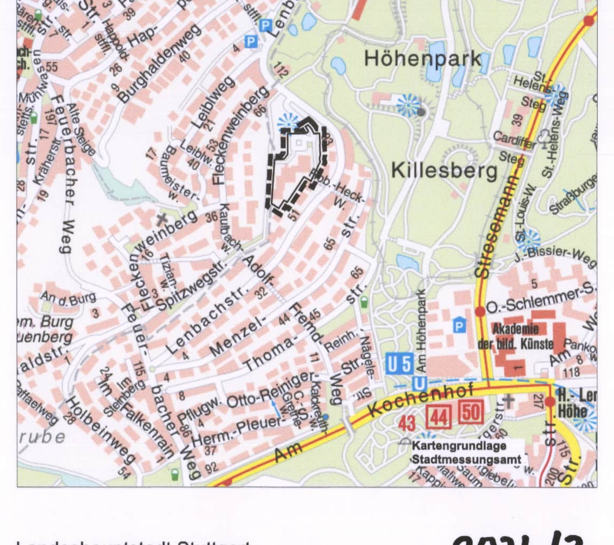
Beigeordneter für Städtebau, Wohnen und Umwelt
Stuttgart, 27. Mai 2024
[Unterschrift]
Peter Pätzold
Bürgermeister

STUTTGART

# Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

## Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297)

## im Stadtbezirk Stuttgart-Nord




Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Wohnen

2024/3