



Zeichenerklärung

(zu Grunde liegen BauGB 2017, BauNVO 2017, PlanZVO 1990)

- 1. Maß der baulichen Nutzung**
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (3) und § 18 BauNVO)
HbA Oberste Begrenzung der baulichen Anlage
- 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
O offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
Baugrenze (§ 23 (1) und (3) BauNVO)
AN Überschreitung Baugrenze durch Vordach (§ 23 (3) BauNVO)
- 3. Festsetzungen gem. BauGB**
St Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze (St) § 9 (1) 4
Müll Fläche für Nebenanlagen, Mülltonnenplätze (Müll) § 9 (1) 4
Platz Fläche für Nebenanlagen, Platzgestaltung mit Treppenanlage (Platz) § 9 (1) 4
Tank Fläche für Nebenanlagen, Löschwassertanks (Tank) § 9 (1) 4
Straßen-Verkehrsfächen und Flächen für das Parken von Fahrzeugen (§ 9 (1) 11)
Fuß- und Radverkehrflächen § 9 (1) 11
Ein- und Ausfahrtsbereich § 9 (1) 4 und 11
Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12
Zu belastende Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gr1 fr1 Ir1 und gr2 fr2 Ir2 siehe Textteil) § 9 (1) 21
Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7)
- Baumstandorte**
Festsetzungen:

geplanter Baum	bestehender Baum
Baumart s. Text	Kronendurchmesser
	Multistagesgerecht
	dargestellt

Erhaltung/Anpflanzung § 9 (1) 25

Ausfertigung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1) vom 28. September 2023	wurde nach den Vorschriften von	
Baugesetzbuch	(i.d.F.d.Bek.v.03.11.2017 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen)	Aufstellungsbeschluss 28.01.2020 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Baunutzungsverordnung	(i.d.F.d.Bek.v.21.11.2017 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen)	vom 07.02.2020 bis 09.03.2020 Anstufung 18.02.2020
Planzeichenverordnung	vom 18.12.1990 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen)	Auslegungsbeschluss 07.11.2023 Auslegung vom 24.11.2023 bis 05.01.2024
Landesbauordnung	(i.d.F.v. 05.03.2010 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen)	Satzungsbeschluss 06.06.2024 Inkrafttreten 20.06.2024
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 der Bebauungsplan Darmstädter Straße / Sparrhärtingweg (1971/031).
Unberührt davon bleibt der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Bad Cannstatt (2020/03).

Öffentlich ausgelegt gem. § 3 (2) BauGB
vom 24.11.2023 bis 05.01.2024

Im Internet zur Verfügung gestellt
vom 24.11.2023 bis 05.01.2024

Amf für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 28. September 2023

Horsten Donn
Amtsleiter

Beigeordneter für Städtebau, Wohnen und Umwelt
Stuttgart, 10. Juni 2024

Peter Pätzold
Bürgermeister

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG NACH BauGB UND BauNVO

Vorhaben- und Erschließungsplan Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 28. September 2023 ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 BauGB).

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Zulässig sind folgende Nutzungen:
- Wohnen
- Büronutzung im Erdgeschoss
Im Rahmen der oben genannten festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
HbA Oberste Begrenzung der baulichen Anlage, sie bemisst sich entsprechend den Eintragungen im Plan (Höhen in Meter, im Normalnullsystem)

Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
o offene Bauweise
Baugrenze entsprechend der Baugrenze in der Planzeichnung
AN Innerhalb der mit AN gekennzeichneten Fläche ist ein Überschreiten der Baugrenze mit einem Vordach zulässig.

Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 4 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
St KFZ-Stellplätze sind nur auf den gekennzeichneten Flächen zulässig.
Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Gerätehöfen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Müll
Müllstandorte sind nur innerhalb der gekennzeichneten Mülleinhausung „Müll“ zulässig. Sie sind allseitig und dauerhaft gegen Blicke abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Das Dach der Mülleinhausung ist flächig extensiv mit Dachbegrünung auszustatten. Dabei muss der Schichtaufbau mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm hoch sein. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
Die Fassaden der Mülleinhausung sind an geeigneten Stellen zu begrünen.
Hinweis: Eine ausreichende Bewässerung ist sicherzustellen.

Platz
Platzanlage mit Treppen. Hinweis: Die Gestaltung der Platzanlage und Treppen ist wie im Durchführungsvertrag / Freiflächengestaltungsplan geregelt zu realisieren.

Tank
Löschwassertank. Die Löschwassertanks sind nur innerhalb den gekennzeichneten Bereichen in unterirdischen Bauweise zulässig.

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Bereich mit Ein- und Ausfahrt. Nur an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten zum bzw. vom privaten Grundstück zulässig.

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Netzstation Fläche für eine Netzstation der Versorgungsunternehmen (Versorgungsanlagen)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
gr1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Fortführung Gehweg).
Hinweis: Es muss zu jeder Zeit gewährleistet sein, dass das eingetragene Gehrecht entsprechend Planeintrag auf gesamter Länge und Breite begehbar ist.
fr1 Fahrrecht für Radfahrende zugunsten der Allgemeinheit.
Ir1 Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen (Leitungsbetreiber).
gr2 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.
fr2 Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit.
Ir2 Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Grünordnerische Maßnahmen / Pflanzverpflichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)
Baumpflanzungen An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind mittel- bis großkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Mindestgröße: 20/25). Das Baumquartier muss offen gestaltet werden mit einer Pflanzgrube von mind. 12 m² Größe und 1,5 m Tiefe, Einfüllung geeigneter Oberboden- und Unterbodensubstratmischungen und uneingeschränktem Erdanschluss. Bei überbauten Baumquartieren sind verdichtbare und überbaubare Spezialsubstrate zu verwenden, mit einer angemessenen Durchlüftung und ausreichendem Anfahrtschutz. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Baumerhaltungen Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang fachgerecht zu ersetzen. Für notwendige Ersatzpflanzungen sind mittel- bis großkronige standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von 20-25 cm gemessen in 1,0 m über Gelände, Hochstamm) zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.
Hinweis: Die zu erhaltenden Bäume sind während der Baumaßnahme besonders zu schützen (siehe DIN 18 920). Insbesondere Abtragungen, Auffüllungen und Ablagerungen von Baumaterialien im Wurzelbereich sind unzulässig. Zum Schutz der Wurzelbereiche und der Kronen sind diese während der gesamten Bauzeit durch einen fest mit dem Boden verbundenen Bauzaun zu schützen.

Artenschutzrecht
Installation von Nistkästen
Nach Vorgaben aus der ergänzenden Stellungnahme zum angepassten Geltungsbereich (GÖG 2023) sind je 3 Nisthilfen für Star und 2 Nisthilfen für die Blaumeise in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung fachgerecht zu installieren. Dabei sind die Nisthilfen für Meisen und Stare an Bäumen im Geltungsbereich anzubringen. Die neu anzubringenden Nisthilfen müssen vor der Beisitzung der aktuellen Nistbereiche voll funktionsfähig sein; artspezifische Lebenszyklen sind zu beachten.
Hinweis: Nach dem Maßnahmenkonzept ist eine Nisthilfe für den Hausrotschwanz an einem Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs anzubringen. Dazu sind die Vereinbarungen des Durchführungsvertrags einzuhalten.

B HINWEISE
Durchführungsvertrag Weitere Festlegungen sind im Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB enthalten.
Artenschutzrecht Vor Abbruch und Umbau von Gebäuden, der Umgestaltung von Grundstücken sowie von Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern ist zu prüfen, ob besonders geschützte Tierarten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten 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.
Maßnahmen an Gebäuden, die Umgestaltung von Grundstücken sowie die Durchführung von Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern sollen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar und damit außerhalb der Brutzeiten heimischer Vogelarten durchgeführt werden. Bei winterlichen Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen mit Höhlungen ist zu prüfen, ob diese als Winterquartier von Fledermäusen genutzt werden.
Ökologische Baubegleitung Die Maßnahmen zum Artenschutz sind für eine korrekte Umsetzung und Vermeidung unvorhersehbarer Beeinträchtigungen und Beschädigung von relevanten Arten und deren Lebensräumen im Bauablauf durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen. Dies umfasst insbesondere die Überwachung der Bauzeitenbeschränkung für die Bauzeitfreimachung sowie die Installation von Nistkästen.
Höhenangaben Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m ü NN) im neuen System. Das Stadtmessungsamt erteilt Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

Denkmalschutz Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Römische Zivilsiedlung – westlich des Reiterkastells – Cannstatt, an der ehemaligen Römerstraße (heute Sparrhärtingweg). Planunterlagen zu den Bodeneingriffen sind dem Landesamt für Denkmalpflege möglichst frühzeitig zur Verfügung zu stellen.
Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatsgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse bestehen könnte, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadtverwaltung oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden (§ 20 DSchG).
Im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung muss die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Vorhabenträger finanziert werden.

Vermeidung von Vogelschlag Zur Vermeidung erhöhter Kollisionsverluste von Vögeln an Fenstern oder sonstigen Verglasungen sind Glasflächen mit einem verminderten Außenreflexionsgrad nach dem neuesten Stand der Technik auszuführen (derzeitiger Stand der Technik: Außenreflexionsgrad max. 15 %). Ausgenommen davon sind Lochfassaden mit Fenster < 1,5 m² oder einer Scheibenbreite < 50 cm, soweit ein Außenreflexionsgrad von 30 % nicht überschritten wird. Glasbrüstungen, Durchsichten, Eckverglasungen, großflächige Verglasungen und Glasfassaden sind nur zulässig, wenn sie mit hochwirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag nach dem neuesten Stand der Technik ausgeführt werden.

Wasserschutz Das Planungsgebiet 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 der Schutzgebietsverordnung müssen beachtet werden.
Bei Baugrunderkundungen im Planungsbereich wurde bis in eine Tiefe von 258,27 m ü. NN kein Grundwasser angetroffen. Nach den bislang bekannten Daten ist das Grundwasser erst tiefer zwischen etwa 232 und 245 m ü. NN zu erwarten. Diese Angabe gibt die großräumige Grundwassersituation wieder, von der kleinräumige Abweichungen jederzeit möglich sind.
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 (Erdauflüsse, 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.
Beim Baugenehmigungs- bzw. wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren werden Auflagen und Regelungen zum Schutz des Grundwassers getroffen.

Bodenschutz Der anfallende Boden ist zu sichern und möglichst vor Ort wieder einzubauen. Auf die Pflichten zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere auf § 4 BodSchG wird verwiesen.

Geotechnik Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden wahrscheinlich von zwischen 3 m und 6 m mächtigen quartären Lockergesteinen (Lössführende Fießerde, Hanglehm) überdeckt. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkärstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 136 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgaslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bauantrag Äußere Gestaltung, Freiflächen
In den Bauvorlagen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren sollen Material, Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) und die Außenanlagen in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan dargestellt werden.

STUTTGART

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1)
in Stuttgart-Bad Cannstatt

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Wohnen

2024/6