

**A.) Planungsrechtliche Festsetzungen**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 20. September 2023 ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Zulässig sind folgende Nutzungen im

- Untergeschoss: Tiefgarage, Keller-, Technikräume und die zugehörigen Nebenräume zur Hauptnutzung im Erdgeschoss.
- Erdgeschoss: Einzelhandel/Lebensmittelmarkt mit folgenden Sortimenten: Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogeriewaren. Sonstige Waren dürfen als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.
- ab 1. Obergeschoss: Wohnungen

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

HbA ≤ N 444,50 m über NN  
Oberste Begrenzung der baulichen Anlage  
(Höhen in Meter, im Normalnullsystem)

**Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Baugrenze § 23 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO  
Die Festsetzungen der Baugrenzen gelten oberhalb der Geländeoberfläche laut Planeintrag. Unterbautungen entsprechend des VEP sind zulässig, wenn die Erdüberdeckung mindestens 60 cm beträgt. Eine oberirdische Überschreitung durch Dachüberstände, Fassadenelemente (Nordostfassade) sowie der Lüftungsschächte ist zulässig.

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

- gr Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.
- fr Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit für Radfahrende und zugunsten von Feuerwehr und Rettungsdiensten. Die entsprechende Befahrbarkeit muss gewährleistet sein.
- lr Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Landeshauptstadt Stuttgart.

**Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

An der im Plan gekennzeichneten Stelle ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist dieser gleichwertig zu ersetzen.

**B.) Hinweise**

**Durchführungsvertrag (§ 12 Abs. 1 BauGB)**

Weitere Festlegungen sind im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB enthalten.

**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.

**Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich gemäß der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten (einschließlich der Baugrunderkennung Stuttgart) im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Angulatusandstein-Formation. Diese werden von zwischen 3 m und 6 m mächtigen quartären Lockergesteinen (v. a. Lösslehm) überlagert. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

**Kampfmittelbelastung**

Es liegen keine Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens durch Kampfmittel im Planungsbereich vor. Eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart (Kampfmittelbeseitigungsdienst) durchgeführt.

**Denkmalschutz**

Funde bei Grabungen, an deren Erhalt ein öffentliches Interesse bestehen könnte, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadtverwaltung oder dem nächsten Polizeirevier zu melden (§ 20 DSchG).

**Ausfertigung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan  
"Wohn- und Geschäftshaus Paprikastraße 10 (Heu 64)" vom 26. Februar 2024

wurden nach den Vorschriften von			
Baugesetzbuch	( i.d.F.d.Bek.v.03.11.2017 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen )	Aufstellungsbeschluss	19.12.2017
Baunutzungsverordnung	( i.d.F.d.Bek.v.21.11.2017 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen )	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 12.01.2018 bis 12.02.2018
Planzeichenverordnung	vom 18.12.1990 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen	Auslegungsbeschluss	23.04.2024
Landesbauordnung	( i.d.F.v. 05.03.2010 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen )	Auslegung	vom 10.05.2024 bis 17.06.2024
		Satzungsbeschluss	05.12.2024
		Inkrafttreten	19.12.2024

aufgestellt.

Der Inhalt des Bebauungsplanes entspricht dem Willen des Gemeinderats.

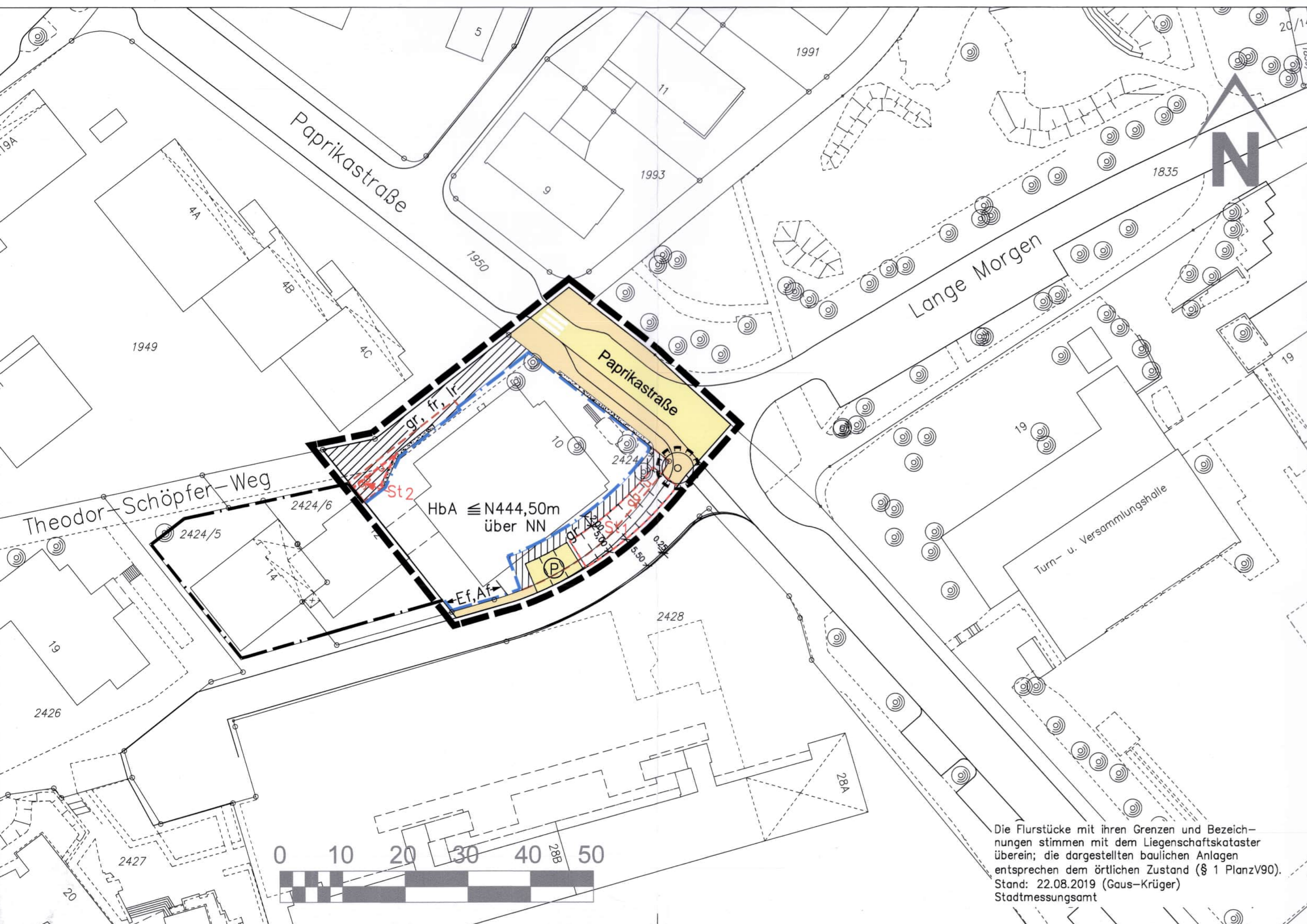
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisher geltenden Bebauungspläne außer Kraft, insbesondere die Bebauungspläne 2004/2, 1970/54 und 1969/13.  
Unberührt davon bleibt der Bebauungsplan Vergnügungstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Sillenbuch (2017/14).

Amt für Stadtplanung und Wohnen  
Stuttgart, 26. Februar 2024

*[Signature]*  
Thorsten Donn  
Amtsleiter

Beigeordneter für Städtebau, Wohnen und Umwelt  
Stuttgart, 9. Dezember 2024

*[Signature]*  
Peter Pätzold  
Bürgermeister



**Zeichenerklärung**

- Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB
- Baugrenze (§ 23 (1) und (3)) BauNVO
- Grenze der Flächen für Stellplätze (St) § 9 (1) Nrn. 4 und 22 BauGB
- St 1 PKW
- St 2 Fahrräder
- Grenze der Flächen für unterirdische Nutzungen (ga-u) § 9 (1) Nrn. 4 und 22 BauGB
- Tiefgarage, Keller-, Technik- und Nebenräume sowie die zugehörigen Nebenräume zur Hauptnutzung im Erdgeschoss.
- Zu belastende Fläche mit Gehrecht (gr), Fahrrecht (fr), Leitungsrecht (lr) § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Verkehrsflächen und Flächen für das Parken von Fahrzeugen P § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Einfahrt u. Ausfahrt nur in diesem Bereich § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- geplanter Baum
- dargestellter Baum in Plangrundlage (Stadtkarte)
- Pflanzbeet für Fassadenbegrünung

Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein; die dargestellten baulichen Anlagen entsprechen dem örtlichen Zustand (§ 1 PlanzV90).  
Stand: 22.08.2019 (Gous-Krüger)  
Stadtmessungsamt

**STUTTGART**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

**Wohn- und Geschäftshaus Paprikastraße 10 (Heu 64) im Stadtbezirk Sillenbuch**

