Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
Steinbuttstraße/Am Mönchsteinplatz (Mühl 88)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Wettbüros.

1.2 Flächen für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Anlagen für kirchliche Zwecke und soziale Nutzungen (GB_{1-3}) - § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

GB_1
Zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche Zwecke

GB_2
Zulässig ist:
- Glockenturm

GB_3
Zulässig sind:
- Stellplätze für kirchliche und soziale Nutzungen

2. Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe baulicher Anlagen (HbA).

2.1 Grundflächenzahl GRZ - § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO
GRZ siehe Planeinschrieb.
Die zulässige Grundfläche im WA darf durch Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO und bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl GFZ - § 16 Abs. 2 BauNVO
GFZ siehe Planeinschrieb.

2.3 Höhe baulicher Anlagen - § 16 Abs. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO
Die im Plan beschriebenen maximalen Höhen der baulichen Anlagen (HbA), bezogen auf die Oberkante Attika, sind in Metern über Normalnull festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen kann für einen Abgaskamin, technische Aufbauten oder Solaranlagen ausnahmsweise überschritten werden, wenn diese die maximale Höhe um nicht mehr als 1,5 m überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise - § 22 Abs. 1 BauNVO
o: offene Bauweise

3.2 Baugrenze - § 23 Abs. 3 BauNVO
Überdachungen der Hauszugänge sind auf nichtüberbaubarer Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, wenn ihre Tiefe maximal 1,50 m beträgt.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO

4.1 **Ga-u:** Fläche für Stellplätze, Nebenräume und Anlagen zur Energieversorgung, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
4.2 Oberirdische Stellplätze sind nur auf den im Plan mit **St_1** gekennzeichneten Flächen zulässig.
4.3 **St_2:** Stellplatz für Anlieferung.
4.4 **Mü:** Müllbehälteraufstellfläche für Abholung.
4.5 Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen, wie die Belüftungen der Tiefgarage, Einhausung der Tiefgaragenzufahrt, Stützmauern, Fahrradstellplätze, Kinderwagenabstellanlagen, Spielgeräte und unterirdische sowie oberirdische Versickerungsanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

5.1 **gr:** Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit (Breite 2,5 m). Geringfügige Lageverschiebungen sind zulässig.
5.2 **lr_1:** Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers. Eine Überfahrung zur Erschließung der Tiefgarage ist zulässig.
5.3 **lr_2:** Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers. Überbauung mit Stellplätze auf St_1-Fläche zulässig.
5.4 **lr_3:** Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers. Überbauung mit Stellplätzen zulässig.
Hinweis: Die Anforderungen an Schutzstreifen werden unter Hinweise aufgeführt.

6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und Pflanzverpflichtungen - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

6.1 Pflanzverpflichtung

6.1.1 **pv_1:** Die pv_1-Fläche ist gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten und gebietsheimischen Sträuchern und Laubbäumen aus dem Herkunftsgebiet 7 zu bepflanzen und so dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind: Versickerungsflächen bzw. Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser mit entsprechendem Hochstaudenbewuchs (siehe Artenschutzmaßnahmen).
6.1.2 **pv_2:** Die pv_2-Fläche ist, soweit sie nicht für Zugänge, Spielflächen, Spielgeräte, Fallschutzeinrichtungen usw. genutzt wird, gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten und gebietsheimischen Sträuchern und Laubbäumen aus dem Herkunftsgebiet 7 zu bepflanzen und so dauerhaft zu erhalten.

6.2 Baumstandorte

6.2.1 An den in der Planzeichnung dargestellten Standorten wird das Anpflanzen von heimischen, standortgerechten mittel- bis großkronigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von 20/25 cm, gemessen 1,0 m über Gelände, festgesetzt. Auf unterbauter Fläche ist eine Erdüberdeckung von 1,0 m sicherzustellen. Lagemäßige Abweichungen bis zu 5,0 m sind zulässig.
6.2.2 An den in der Planzeichnung dargestellten Standorten wird der Erhalt von Bäumen festgesetzt.
Hinweis: Die zu erhaltenden Bäume sind gemäß DIN 18920 während den Baumaßnahmen ausreichend zu schützen, siehe auch Merkblatt Bauvorhaben und Bäume der Landeshauptstadt Stuttgart.
6.2.3 Bei Abgang der festgesetzten Bäume sind Ersatzpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen mit einem Stammumfang von 20/25 cm, gemessen 1,0 m über Gelände, vorzunehmen. Lagemäßige Abweichungen bis zu 5,0 m sind zulässig.

6.3 Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und privaten Wegen

6.3.1 Oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit Rasenfugenpflaster o. Ä. wasserdurchlässig herzustellen. Die Tiefgaragenzufahrt, Behinderten- und Anlieferstellplätze sind davon ausgenommen.
6.3.2 Befestigte private Weg- und Platzflächen sind mit wasserdurchlässigen bitumenfreien Belägen herzustellen.

6.4 Begrünung von Flachdächern

6.4.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung sind flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.
6.4.2 Solaranlagen sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht werden. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten.
6.4.3 Auf bis zu 50 % der Dachflächen sind folgende Nutzungen zulässig:
- Technische Aufbauten
- Dachterrassen
- Attika und nicht brennbare Abstandsstreifen

6.5 Erdüberdeckung der Tiefgarage

Die Tiefgarage ist, soweit sie nicht unter Gebäuden angeordnet ist, mit einer Erdüberdeckung von mindestens 60 cm zu versehen, wovon mindestens 40 % gärtnerisch anzulegen und dauerhaft so zu erhalten sind. Für festgesetzte Baumstandorte auf der Tiefgarage ist eine Erdüberdeckung von 1,0 m sicherzustellen.

6.6 Artenschutzmaßnahmen

6.6.1 Als Maßnahme für den Artenschutz sind nach Beendigung der Bauarbeiten an oder in den Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude direkt aufzuhängen bzw. einzubauen:
- 5 Mauersegler-Nistkästen für den Haussperling und
- 2 Nistkästen für den Hausrotschwanz.

Zudem sind im Plangebiet nach Beendigung der Bauarbeiten aufzuhängen:
- 5 Fledermauskästen,
- 1 Nistkasten für die Blaumeise und
- 1 Nistkasten für die Kohlmeise.

6.6.2 Die oberirdischen Versickerungsflächen in der pv_1- Fläche sind mit heimischen und standorttypischen Hochstauden zu bepflanzen.
6.6.3 Für Ansaaten und Pflanzungen im Gebiet ist heimisches und standorttypisches Saat- und Pflanzgut einzusetzen.

Hinweis: Im städtebaulichen Vertrag sind die oben genannten und weitere Artenschutzmaßnahmen geregelt, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen. Der unteren Naturschutzbehörde ist nach Umsetzung der Maßnahmen ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

II. Örtliche Bauvorschriften - § 74 LBO

7. Flachdächer- § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

7.1 **FD:** Die Dächer sind als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit maximal 15° Dachneigung auszubilden.
7.2 Solaranlagen als Aufbau sowie technische Einrichtungen sind zulässig (siehe Regelungen zur Dachbegrünung).
7.3 Absturzsicherungen von Dachterrassen sind an der Innenkante der Außenwand zu errichten.

8. Fassadengestaltung - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Zur Fassadengestaltung sind nur nicht glänzende und nicht reflektierende Materialien und Farben zulässig.

9. Werbeanlagen - § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

9.1 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig.
9.2 Die Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoss bis 30 cm unterhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Die Höhe der Werbeanlagen darf max. 60 cm betragen. Leuchtkästen größer als 1 m² und Poster jeglicher Art sowie Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind ausgeschlossen.

10. Einfriedungen - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

10.1 **EF_1:** Einfriedungen sind nicht zulässig.
10.2 **EF_2:** Transparente Zäune (Maschendraht, Stabgitter oder vergleichbares) sind nur bis max. 1,5 m Höhe in der Kombination mit einer Heckenpflanzung zulässig. Die Heckenpflanzung mit einer max. Höhe von 1,5 m ist zur öffentlichen Fläche hin bzw. an der Gartenzaunaußenseite anzubringen und 0,5 m von der öffentlichen Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

11. Müllbehälterstandplätze - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die Abstellplätze für Müllbehälter sind innerhalb der Gebäude oder in der Tiefgarage (Ga-u) unterzubringen.
Hinweis: Für den Tag der Abholung sind entsprechende Müllbehälteraufstellflächen (siehe Mü) vorzusehen. Im Übrigen gilt die Satzung über die Abfallvermeidung und Abfallentsorgung der Stadt Stuttgart.

12. Antennen - § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Als Außenantenne ist nur eine Gemeinschaftsantenne je Gebäude zulässig. Parabolantennen sind im Bereich der Fassaden grundsätzlich unzulässig. Mobilfunkantennen sind nicht zulässig.

III. Hinweise

13. Städtebaulicher Vertrag
Ergänzend zum Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

14. Pflichten des Eigentümers - § 126 Abs.1 BauGB
Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und -leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

15. Bodenschutz
Auf die Pflichten zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird verwiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. „Beiblatt" des Amtes für Umweltschutz). Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.

16. Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Wird bei Erdarbeiten dennoch verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist das Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.

17. Kampfmittelbelastung
Der Geltungsbereich ist möglicherweise mit Kampfmitteln belastet. Daher ist eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen dringend zu empfehlen. Vor dieser Überprüfung sollten dort keine Bohr-, Grab-, Ramm-, Rüttel- oder Baggerarbeiten durchgeführt werden.

18. Artenschutz
Nach § 44 Abs.1 Ziff.1 BNatSchG („Tötungsverbot") ist es verboten, wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beeinträchtigen oder zu zerstören.
Um Tatbestände der Tötung zu vermeiden, sind die Brutzeiten von Vogelarten und Aktivitätszeiten der Fledermäuse zu berücksichtigen, so dass Baumrodungen und Eingriffe in Gehölzbestände sowie der Abriss der Gebäude nur innerhalb eines Zeitraums zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden dürfen. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde.

19. Insektenverträgliche Außenbeleuchtung
Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszuwählen, dass für die Insekten attraktive Emissionen im Blau- und UV-Bereich (< ca.520 nm) weitestgehend ausgeschaltet werden. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche und nur nach unten (keine Kugelleuchten) erfolgt. Die Betriebszeit ist durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen. Standard ist Stand der Technik, derzeit warmweiße LED mit einer Farbtemperatur < 3.000 K.

20. Archäologie/Denkmalschutz/Bodenfunde
Im Planbereich befindet sich das archäologische Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz: „Stuttgart-Mühlhausen, Listennummer 016 - Eisenzeitliche Siedlungsgrube mit Körpergrab". 1958 wurde bei Kanalisationsarbeiten in der Steinbuttstraße nordwestlich von Haus Nr. 38 eine 1,5 m tiefe Trichtergrube angeschnitten, in der sich ein menschliches Skelett, eisenzeitliche Gefäßkeramikscherben und Hüttenlehm fanden. Mit weiteren Siedlungsbefunden und Bestattungen ist zu rechnen. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Bei jeder Art von Bodeneingriffen ist daher im südwestlichen Teil des Plangebiets, auch unter den bereits bestehenden Parkplatzflächen, mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen. Sämtliche Bodeneingriffe bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. In diesem Zusammenhang wird nachdrücklich auch auf die Einhaltung der Bestimmungen § 7 Abs. 5 DSchG verwiesen. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sind frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchzuführen. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d. h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD kann die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen und ist durch den Vorhabenträger zu finanzieren. Für weitere Informationen und Terminabsprachen ist das Landesamt für Denkmalpflege zu kontaktieren.

Sollten in weiteren Bereichen des Plangebiets bei der Durchführung von Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Regionale Archäologie, Schwerpunkte, Inventarisation) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

21. Leitungsrechte / Schutzstreifen
Im Geltungsbereich befindet sich eine 10 kV Kabeltrasse der Stuttgart Netze GmbH. Eine neue 10 kV und 0,4 kV Kabeltrasse der Stuttgart Netze GmbH und eine neue Gasleitung der Netze BW GmbH zur örtlichen Versorgung von Strom und Gas werden neu eingerichtet. Es sind entsprechende Schutzabstände einzuhalten. Für die 10 kV Kabeltrasse (lr_1) ist eine Schutzstreifenbreite von beidseitig 1,0 m ab Leitungsachse vorzusehen. Für die 10 kV und 0,4 kV Kabeltrasse (lr_2) ist ab Leitungsachse eine Schutzstreifenbreite von beidseitig 1,2 m und für die Gasleitung (lr_3) von beidseitig 2 m erforderlich. Innerhalb der Schutzstreifen sind keine leitungsgefährdenden Maßnahmen vorzunehmen. Eingriffe innerhalb des Schutzstreifens sind mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

22. Niederschlagsentwässerung
Die Kapazität des Mischkanals in der Steinbuttstraße ist begrenzt. Im Projektgrundstück ist ein Trennsystem für die Entwässerung vorzusehen. Das auf den Flächen des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser ist in Teilen auf den privaten Grundstücken zu bewirtschaften bzw. zu versickern, sodass die Einleitung des Niederschlagswassers in das städtische Mischkanalsystem maximal 20 l/s beträgt (siehe städtebaulicher Vertrag).
Die schadlose Bewirtschaftung des Regenwassers und die Dimensionierung entsprechender Versickerungsanlagen ist im Entwässerungsgesuch nachzuweisen. Alle technisch geprüften Systeme können eingesetzt werden, soweit sie baurechtlich und wasserrechtlich genehmigt sind.

23. Wasserschutz
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.

24. Geotechnik
Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Trigonodus-Dolomites sowie der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden in der nördlichen Hälfte des Plangebietes von Löss unbekannter Mächtigkeit 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. 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 der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. 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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

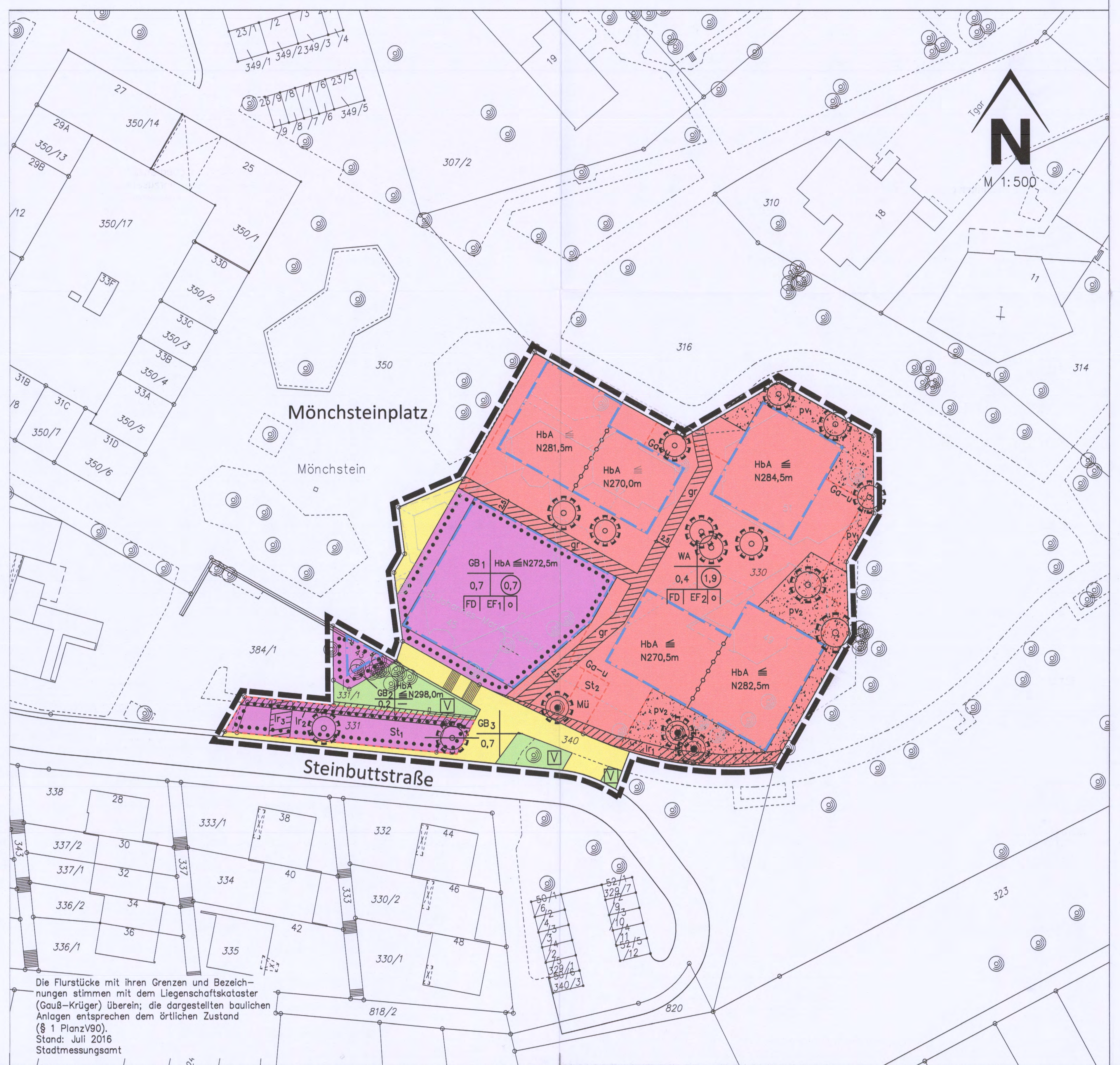
Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts usw.) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

25. Bauantrag/Freiflächengestaltungsplan
In den Antragsunterlagen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren ist die Gestaltung der Außenanlagen mit Angabe der Pflanzarten und der Pflanzgrößen, der Oberflächenmaterialien sowie der Maßnahmen des Artenschutzes in einem Freiflächengestaltungsplan (M 1 : 100) darzustellen.

26. Baulasten
Notwendige Abstandsflächenbaulasten auf den Flächen der Landeshauptstadt Stuttgart sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Eine grundsätzliche Zustimmung des Tiefbauamts liegt vor.

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

28. Höhenangaben
Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m über NN) im neuen System. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt, über die Umrechnung der Höhen in das Nivellementpunktfeld das Stadtmessungsamt.



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	

zum Beispiel: WA 1 | III / 0,3 | (1,1) / Ds | a1 — 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)
- 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 Halbmessser der Kuppe
- T Tangentenlänge
- f Höhe des Stiches der Ausrundung
- ≧ größer/gleich (Mindestgröße)
- ≦ kleiner/gleich (Höchstgröße)

Stand: Juli 2018

Weitere Zeichen können im Text des Bebauungsplans erklärt sein.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften "Steinbuttstraße / Am Mönchsteinplatz" vom 16. Mai 2019

wurde nach den Vorschriften von

Baugesetzbuch	(i.d.F.d.Bek.v. 03.11.2017 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen)	Aufstellungsbeschluss	04.04.2017
		Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 18.04.2017 bis 24.05.2017
Baunutzungsverordnung	(i.d.F.d.Bek.v. 21.11.2017 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen)	Auslegungsbeschluss	01. 10. 2019
Planzeichenverordnung	vom 18.12.1990 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen	Auslegung	vom 18.10. bis 22.11.19
Landesbauordnung	(i.d.F.v. 05.03.2010 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen)	Satzungsbeschluss	09.04. 2020
		Inkrafttreten	23.07. 2020

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 1971/005.
Unberührt davon bleibt der Bebauungsplan Textbebauungsplan "Vergnügungseinrichtungen und andere" (1989/007), sofern dieser Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen hinsichtlich der dort geregelten Nutzungen trifft.

Öffentlich ausgelegt gem. § 3 (2) BauGB vom 18.10.2019 bis 22.11.2019 Sd

Im Internet zur Verfügung gestellt vom 18.10.2019 bis 22.11.2019 Sd

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 16. Mai 2019

Dr.- Ing. Kron
Stadtdirektor

Beigeordneter für Städtebau, Wohnen und Umwelt
Stuttgart, 20. April 2020

Peter Pätzold
Bürgermeister

131

STUTTGART

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Steinbuttstraße/ Am Mönchsteinplatz (Mühl 88) im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen

2020/004

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Wohnen