- 1 -

TEXT (Ca 283/5)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Urbane Gebiete - § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO, § 12 Abs. 6 BauNVO

MU1 Zulässig sind
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. sonstige Gewerbebetriebe
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Parkanlagen und Stellplätze nur in den Untergeschossen.

Nicht zulässig sind
1. Vergnügungsstätten
2. Wettbüros
3. Tankstellen
4. Ferienwohnung
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
6. Parkgaragen, die nicht allgemein zulässig sind.

MU2 Zulässig sind
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. sonstige Gewerbebetriebe
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Parkanlagen und Stellplätze nur in den Untergeschossen
6. der Nahversorgung des Gebiets dienende Läden nur im EG
7. Schank- und Speisewirtschaften nur im EG entlang der Hanne-Henning-Straße und an den Wegen 71 und 72 sowie entlang der Öffentlichen Grünfläche

Ausnahmsweise zulässig sind
1. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten; die Ergänzung des Hauptsortiments mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste - Stuttgarter Liste) auf bis zu 5 % der jeweiligen Verkaufsfläche, höchstens jedoch bis auf 350 m², wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.

Nicht zulässig sind
1. Vergnügungsstätten
2. Wettbüros
3. Tankstellen
4. Ferienwohnung
5. Einzelhandelsbetriebe, Parkgaragen, Stellplätze sowie Schank- und Speisewirtschaften, die nicht allgemein zulässig sind
6. Wohnen im EG entlang der Hanne-Henning-Straße
7. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Kerngebiet - § 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO, § 12 Abs. 6 BauNVO

MK Zulässig sind
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Schank- und Speisewirtschaften
3. Einzelhandelsbetriebe nur im EG und nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
5. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
6. Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke
7. Parkgaragen und Stellplätze nur in den Untergeschossen.

Ausnahmsweise zulässig sind
1. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten; die Ergänzung des Hauptsortiments mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Stuttgarter Liste) auf bis zu 3 % der jeweiligen Verkaufsfläche, höchstens jedoch bis auf 350 m², wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.

Nicht zulässig sind
1. Vergnügungsstätten
2. Bordelle und bordellartige Betriebe
3. Wettbüros
4. Sonstige Wohnungen
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
6. Nutzungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe, die nicht allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind
7. Tankstellen und Autohäuser mit Werkhallen und Großgaragen
8. Frendwerbung
9. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
10. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß § 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- 2 -

Hinweis:
Die Anschlussfahrte an der öffentlichen Verkehrsfläche und der nicht unterbaubare und Überbaubare Fläche darf nicht unterbaut werden.

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

Verkehrsflächen mit Vorrang für Fußgänger und Radfahrer vor Kfz-Verkehr. Untersuchung Straße 121 im Bereich Gaußstraße/TG als Tiel der Bebauung (§ 15 zulässig.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.

Versorgungsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung und Nutzung von Strom/Wärme. Die Zulässigkeit von Anlagen für die Erzeugung von Strom/Wärme aus Solarenergie, mechanischen Lüftungsanlagen bei Netzes GmbH vom 23. April 2020 mit den Anforderungen an eingebaute Umsparmaßnahmen ist zu beachten. Eine Abstimmung mit den Versorgungsbetrieben und der Landeshauptstadt Stuttgart ist im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

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

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielflächen: Anlage von Spielplätzen, Anlagen zum Sitzen, Wegen und Spielplätzen; Anlagen zur Versickerung Flächen maximal 15 %.

Bauweise - § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO

a Abweichende Bauweise, wie offene Bauweise, Gebäudelängen über 50 m sind jedoch zulässig.
g Geschlossene Bauweise.

Höhe baulicher Anlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2, 3 BauNVO

Traufhöhen und Gebäudehöhen sind in der Nutzungsschablone festgesetzt. Oberster Bezugspunkt für die Begrenzung der Traufhöhe bei Flachdächern ist die Oberkante Attika an allen Gebäudeseiten, bei geneigten Dächern der Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut. Geringfügige Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

TH1 Zwingende Vorgabe, die Höhe der dimabschnittenden Bebauung (siehe L.) darf nicht unterschritten werden. Die Traufhöhe darf nicht unterschritten werden. 1.00 m zugelassen werden, wenn diese durch den Höhenversatz der öffentlichen Verkehrsflächen bedingt ist. Über der Traufhöhe muss über die gesamte Gebäudelänge ein Staffelgeschoss von maximal 50 % der darunterliegenden Dachfläche errichtet werden.
TH2 Die Traufhöhe des Staffelgeschosses muss mind. 4.0 m und darf max. 5.00 m über der TH1 liegen.
TH3 Die Traufhöhe darf nicht überschritten werden.
Über der Traufhöhe ist ein Staffelgeschoss von maximal 50 % der darunterliegenden Dachfläche zulässig. Das Staffelgeschoss darf eine Höhe von 4.0 m nicht überschreiten.

- 3 -

MU1 Zulässig sind
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. sonstige Gewerbebetriebe
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Parkgaragen und Stellplätze nur in den Untergeschossen
6. Einzelhandelsbetriebe nur im EG innerhalb der überbaubaren Fläche und nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste - Stuttgarter Liste) dient der Nahversorgung des Gebietes dienenden Läden im EG
7. Schank- und Speisewirtschaften nur im EG entlang der Hanne-Henning-Straße.

Nicht zulässig sind
1. Vergnügungsstätten
2. Wettbüros
3. Tankstellen
4. Ferienwohnung
5. Einzelhandelsbetriebe, Parkgaragen, Stellplätze sowie Schank- und Speisewirtschaften, die nicht allgemein zulässig sind
6. Wohnen im EG entlang der Hanne-Henning-Straße
7. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 1 a Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 1 a und § 135 a BauGB

Für den geplanten Abenteuerpfad, die Kneipp'sche Wasserstelle und den Hauptspielplatz sind an den Flassaden der neu zu errichtenden Gebäude gegebene Quartiere bzw. Nistmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel (Fledermaus-Beleuchtung (Reflexionen, Abschirmungen) berücksichtigen).
Die Fassaden der Gebäude Q11.1 und Q13.1 (Balkanstraße SOUNDPLAN (ortsnahe, Bruschkin + Bernd) vom 2. August 2019 und Anlage 2 Anlagen vom 3. September 2019 zu erstellen, das bei der Auswertung der Lärmpegelbereiche bereits der Nachweis gem. Hinweis 1 berücksichtigt hat.)

3. Die DIN 4109 und im Amt für Baugenehmigung und Wohnen, Eberhardstraße 12 (Grundbesitz-Bau), 70173 Stuttgart in Verbindung mit Ziffer 1.1 BauGB gesichert Weitere Maßnahmen sind im Gebiet des Bebauungsplanes Gebäudeh-Zäneinnrichtung, Stuttgart-Bad Cannstatt (Bebauungsplan Nr. 283 Bebauungsplan Nr. 283 Bebauungsplan Nr. 283