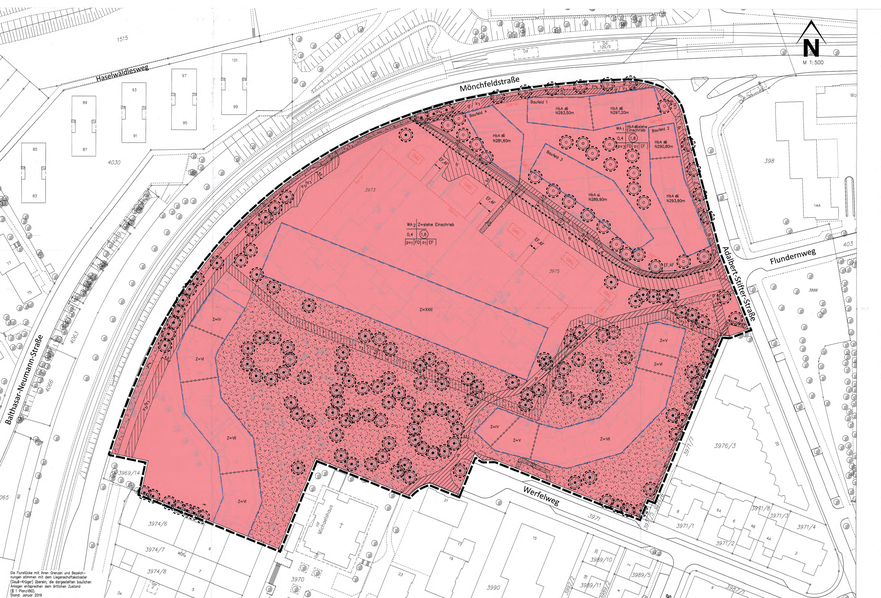

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Wohnquartier am Julius-Brecht-Haus (Mühl 87)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete - § 4 i. V. m. § 1 Abs. 4, 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

WA1 und WA2

Zulässig sind
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind
- Anlagen für Verwaltungsgegebenheiten,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) - § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO
GRZ eines Allgemeinen Wohngebietes: 0,4 (Obergrenze)
Überschreitung: Die zulässige Grundfläche (GRZ) darf durch Anlagen des WA nicht durch die mit einzurechnenden Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und § BauNVO bis zu einer GRZ von 0,80 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl GFZ - § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
GFZ eines Allgemeinen Wohngebietes: 1,2

2.3 Höhe baulicher Anlagen - § 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO
Bezugspunkt: Straßenbegrenzungslinie
Die in Plan festgesetzten maximalen Höhen der baulichen Anlagen (HbA), beziehen sich auf die Oberkante Attika, und in Metern über Normalnull festgesetzt.
Die Höhe der Attika darf ausnahmsweise um maximal 1,0 m überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, die mindestens 2 m zurückversetzt werden, wenn sichtbare/solche Anlage nicht beeinträchtigt sind.
Ein HbA darf ausnahmsweise nicht berücksichtigt werden: Aufbauten (Zu- und Abgänge zu Dachgärten, Aufzugsanlagen, Treppenhäuser, Lüftungsanlagen, Technikaufbauten) und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
Aufbauten dürfen nur 50 % der Dachfläche einnehmen und müssen mindestens 3,0 m von der Gebäudekante entfernt sein.

2.4 Zahl der Vollgeschosse - § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
Maximale Zahl der Vollgeschosse siehe Planeinschrieb.

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

3.1 Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a. offene Bauweise ohne Längenbeschränkung

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 BauNVO
Baugrenze - § 23 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO
Terrassen und Balkone dürfen die Baugrenze nach den Vorgaben nach Süden und Westen jeweils bis zu 2,0 m überschreiten; wenn ihre Breite nicht mehr als 3,5 m beträgt. Ausnahmsweise können Terrassen und Balkone die nicht überdachten baulichen Grundstücksflächen jeweils bis zu 10 m Länge zulässig, wenn ihre Tiefe maximal 2,5 m beträgt. Weitere Überschreitungen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 und § 19 Abs. 4 BauNVO

4.1 Gas-, Bauliche Anlagen unterhalb Geländeoberfläche
§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB: unterhalb der Geländeoberfläche errichtbarbzw. überbaubaren Anlagen und nur innerhalb der mit Gas-, gekennzeichneten Flächen zulässig.

4.2 STAR: Bau- und Ausführungsplan unterirdischen Garagen
Ein- und Ausfahrten mit Einfahrungen im Zufahrtsbereich zu unterirdischen Garagen sind innerhalb der Gas-Fläche nur in Bereich des WA1 gekennzeichnetes Fläche zulässig.
Hinweis: In Bereich gelegene besondere Vorsichtsmaßnahmen zur Entsäuerung und Begrünung von Tiefgaragen sowie zur Begrünung von Flachdächern (auch Entfernung der Zufahrt).

4.3 Zulässigkeit oberirdische Stellplätze
Innerhalb der WA-Fläche sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der mit F gekennzeichneten Fläche sowie der mit Gas gekennzeichneten Fläche zulässig.
Ausgenommen davon sind Stellplätze zum Zwecke der Anlieferung und Behindertenstellplätze. Diese sind im WA1 zulässig und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Innerhalb der WA-Fläche sind oberirdische Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern diese nicht innerhalb der mit F, gr, zwei und gekennzeichneten Flächen liegen.

4.4 Müllstandorte
Müllstandorte, Gemeinsame Bandorte für Abfall- und Wertstoffbehälter sind nur innerhalb der mit GBA gekennzeichneten Flächen zulässig. Getrennt/Lage Grünbeerdeverchungen und Verschlußhauben bis zu 1,0 m sind zulässig.
Hinweis: Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung wird verwiesen.

Festsetzung zum Erhalt von Bäumen: Bei Abgang von Bäumen sind Ersatzpflanzungen unterschiedlicher Ausführung vorzunehmen, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang von 20/25 cm, gemessen 1,0 m über Gelände, Hochstamm) aus der Pflanzliste 1 (Pflanzliste 1 Bäume) sowie Pflanzungen mit Begleit- und Ersatzbäumen vorzunehmen.
Hinweis: Die erhaltenen Bäume sind gemäß DIN 18920 während den Baumaßnahmen zu schützen und zu erhalten. Es sind auch Merkblatt Baumschutz der Landeshauptstadt Stuttgart, Richtlinie und Beachten.

5. Grünflächen

5.1 Gemeinsame Grünflächen
Gemeinsamen Grünflächen (Gf) sind gemäß der Planeinschrieb. Geringfügige Lagerwechselungen sind zulässig.

5.2 Fahrbahnen
Fahrbahnen zu Gunsten der Versorgungsträger (Strom) und der Stadt Stuttgart (Breite siehe Planeinschrieb). Für die in-Fläche gilt: im Bereich der Fahrbahnfläche (Fr) ist eine Überfahrung mit Bestäubbar sowie deren Befahrung und im gekennzeichneten BFAF-Bereich notwendige Einfahrungen der Tiefgaragen zulässig.

5.3 Leitungsrechte
Rc: Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger (Strauer) und der Stadt Stuttgart (Breite siehe Planeinschrieb). Für die in-Fläche gilt: eine Befahrung der Fläche ist nur mit Fahrzeugen zum Zwecke der Leitungsverlegung und -Wartung.
Rc: Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger und sonstiger Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger Nutzungsberechtigter und Eigentümer.
Rc: Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt.

6. Flächen, welch mit einem Leitungsrecht zu belasten sind - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Flächen, welch mit einem Leitungsrecht zu belasten sind, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Grünordnerischer Ausgleich
Begrünung von Flachdächern: Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 5° sind mindestens 10 cm stark zu begrünen. Für die Begrünung sind standortgerechte, mindestens 10 cm stark, Sedumsprossen zu verwenden.
Ausnahmsweise können Flachdächer mit einer Neigung von mehr als 5° bis 15° mit einer Dachbegrünung versehen werden.
Ausnahmsweise können Flachdächer mit einer Neigung von mehr als 15° bis 45° mit einer Dachbegrünung versehen werden.
Begrünung von Fassaden: Die Fassaden sind mindestens bis zu 50 % der Gesamtfläche mit kletternden Gehölzen zu begrünen.
Begrünung von Tiefgaragen: Die Tiefgaragen sind mindestens bis zu 50 % der Gesamtfläche mit kletternden Gehölzen zu begrünen.
Begrünung von Stellplätzen: Je 4 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.
Begrünung von Nebenanlagen: Die Nebenanlagen sind mindestens bis zu 50 % der Gesamtfläche mit kletternden Gehölzen zu begrünen.
Begrünung von Müllstandorten: Die Müllstandorte sind mindestens bis zu 50 % der Gesamtfläche mit kletternden Gehölzen zu begrünen.

6.2 Erhaltung von Bäumen
Die in Plan festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Der Schutzbereich muss mindestens 12 m betragen, die Substrat/Wurzel mindestens 8 m. Abweichend davon gilt: Für die Bäume 1 und 2 gilt ein Schutzbereich von 6 m, für die Bäume 3 und 4 ein Abstand von 8 m und für den Baum 5 und 2 können ausnahmsweise auf 2 m verschoben werden, wenn sitzbelastbarbe Belange nicht beeinträchtigt sind.
Hinweis: Kräuter- und Sprossenwurzeln kann ausnahmsweise Ausnahmen zu verschieben.
Die HbA darf ausnahmsweise nicht berücksichtigt werden: Aufbauten (Zu- und Abgänge zu Dachgärten, Aufzugsanlagen, Treppenhäuser, Lüftungsanlagen, Technikaufbauten) und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
Aufbauten dürfen nur 50 % der Dachfläche einnehmen und müssen mindestens 3,0 m von der Gebäudekante entfernt sein.

6.3 Erdgeschossiges unterirdischer baulicher Anlagen
Im WA, sind zulässige Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht überbaut sind und bis maximal 0,5 m über die Geländeoberfläche hervorragen, Terrassen, Freiaufenthalt, Zufahrten, Zugänge und Zufahrten zulässig werden, mit einer Ausnahme von 0,5 m Abstand zu den Stellen, an denen Bäume Bepflanzungen festgesetzt sind, mit mind. 1,00 m Breite zu überdecken.

6.4 Artenschutzmaßnahmen
Im WA1 für die Bäume des Astbruchs der bestehenden Garagenanlage und Entfernung der Gehölze entsprechend Verkuste von Nistoäätten europäischer Vogelarten sind zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind entsprechend der Liste 1 Bäume zu ersetzen, wenn ein ausscheidender Baum zur unspezifischen Brut- und erkannten Tierbindungen in adäquater Position, Höhe und Exposition anzubringen. Ersatzpflanzungen sind im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Ausscheidender und bei Beseitigungen oder Verlust zu ersetzen.
Hinweis: Auf die Gutachten „Trautner (2018) wird verwiesen. Die Artenschutzbeiträge sind zu beachten. Ausgenommen davon sind Schnitten. Die genaue Lage der Nistkästen ist im Freiflächenplan/Ausgleichsplan darzustellen.

7. **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

7.1 pro: Pflanzverpflichtung - Abgemessene Begrünung WA
Die Pflanzungen sind mit standortgerechten Laubbäumen, wie nicht für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Wege, Nebenanlagen und Ähnlichem Ersatzbäumen, Tiefgaragenzugänge, sonstige Einzelfreiflächen gestattet gem. verdeckt oder bedeckt, mit Feldahornen bzw.gem. Rot-Eiche, gepflanzt und dauerhaft zu erhalten und dauerhaft zu begrünen. Ausnahmsweise zulässig sind Ausnahmen von Bäumen, die aufgrund ihrer Wuchsform, Größe und Standortbedingungen nicht geeignet sind.
Hinweis: In Bezug zu bestehende Vorschriften zur Einzelbestellung und Begrünung von Tiefgaragen sowie zur Begrünung von Flachdächern (auch Entfernung der Zufahrt).

7.2 Zulässigkeit oberirdische Stellplätze
Innerhalb der WA-Fläche sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der mit F gekennzeichneten Fläche sowie der mit Gas gekennzeichneten Fläche zulässig.
Ausgenommen davon sind Stellplätze zum Zwecke der Anlieferung und Behindertenstellplätze. Diese sind im WA1 zulässig und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Innerhalb der WA-Fläche sind oberirdische Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern diese nicht innerhalb der mit F, gr, zwei und gekennzeichneten Flächen liegen.

7.3 Müllstandorte
Müllstandorte, Gemeinsame Bandorte für Abfall- und Wertstoffbehälter sind nur innerhalb der mit GBA gekennzeichneten Flächen zulässig. Getrennt/Lage Grünbeerdeverchungen und Verschlußhauben bis zu 1,0 m sind zulässig.
Hinweis: Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung wird verwiesen.

7.4 Pflanzbindung - Erhalt von Bäumen
An den in zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten sind die bestehenden Bäume zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen unterschiedlicher Bäume sind Ersatzpflanzungen mit gebietsheimischen, standortgerechten Laubbäumen (Stammumfang von 20/25 cm, gemessen 1,0 m über Gelände, Hochstamm) aus der Pflanzliste 1 (Pflanzliste 1 Bäume) sowie Pflanzungen mit Begleit- und Ersatzbäumen vorzunehmen. Ausscheidender und bei Beseitigungen oder Verlust zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind im standortgerechten Laubbaumen (Stammumfang von 20/25 cm, gemessen 1,0 m über Gelände, Hochstamm) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Die in Plan gekennzeichneten Bäume 1 und 2 können ausnahmsweise auf 2 m verschoben werden, wenn ein ausscheidender Baum zur unspezifischen Brut- und erkannten Tierbindungen in adäquater Position, Höhe und Exposition anzubringen. Ersatzpflanzungen sind im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Ausscheidender und bei Beseitigungen oder Verlust zu ersetzen.
Hinweis: Auf die Gutachten „Trautner (2018) wird verwiesen. Die Artenschutzbeiträge sind zu beachten. Ausgenommen davon sind Schnitten. Die genaue Lage der Nistkästen ist im Freiflächenplan/Ausgleichsplan darzustellen.

7.5 pro: Pflanzverpflichtung - gemeinschaftlichen Flächen und Grünflächen
Die pro-Flächen sind, soweit sie nicht für Zugänge, Zufahrten, Fahrradabstellplätze, Stellplätzen, Wege und für Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen gesetzt werden, flächig zu begrünen, gemäßen als begrünbaufähiger anzulegen und dauerhaft zu begrünen.
Baumpflanzungen sind mit standortgerechten und gebietsheimischen mittel- bis grossen Laubbäumen (Stammumfang von 20/25 cm, gemessen 1,0 m über Gelände, Hochstamm) und Laubgehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Südwestdeutsches Hügel- und Bergland" sowie heimische, standortgerechte Sträucher zu verwenden.

Festsetzung zum Erhalt von Bäumen: Bei Abgang von Bäumen sind Ersatzpflanzungen unterschiedlicher Ausführung vorzunehmen, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang von 20/25 cm, gemessen 1,0 m über Gelände, Hochstamm) aus der Pflanzliste 1 (Pflanzliste 1 Bäume) sowie Pflanzungen mit Begleit- und Ersatzbäumen vorzunehmen.
Hinweis: Die erhaltenen Bäume sind gemäß DIN 18920 während den Baumaßnahmen zu schützen und zu erhalten. Es sind auch Merkblatt Baumschutz der Landeshauptstadt Stuttgart, Richtlinie und Beachten.

8. pro: Pflanzverpflichtung - Begrünung WA
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Terrassen, Wege, Zugänge, Zufahrten, Fahrradabstellplätze, Spielflächen, Anlieferungsbereiche, Stellplätze, Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen sowie Zufahrten zur Tiefgarage oder als grünes Fluchtbahn gesetzt werden, flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise zulässig sind Ausnahmen für die Bepflanzung mit Gehölzen, die aufgrund ihrer Wuchsform, Größe und Standortbedingungen nicht geeignet sind.
Für die Bepflanzung mit Gehölzen, mindestens die gróßenmäßige Laubbäume (Stammumfang von 20/25 cm, gemessen 1,0 m über Gelände, Hochstamm) und Laubgehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Südwestdeutsches Hügel- und Bergland" sowie heimische, standortgerechte Sträucher zu verwenden.

9. pro: Pflanzverpflichtung - gemeinschaftlichen Flächen und Grünflächen
Die pro-Flächen sind, soweit sie nicht für Zugänge, Zufahrten, Fahrradabstellplätze, Stellplätzen, Wege und für Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen gesetzt werden, flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Baumpflanzungen sind mit standortgerechten und gebietsheimischen mittel- bis grossen Laubbäumen (Stammumfang von 20/25 cm, gemessen 1,0 m über Gelände, Hochstamm) und Laubgehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Südwestdeutsches Hügel- und Bergland" sowie heimische, standortgerechte Sträucher zu verwenden.

Hinweis: Im Übrigen gilt die Satzung über die Abtäuvermeidung und Abfallentsorgung der Stadt Stuttgart. Die maximale Entfernung zur öffentlichen, von Müllfahrzeugen befahrbaren Straße beträgt 15 m. Die Müllbehälter sind an Abfuhrtagen bereitzustellen.

8. Beschränkung oder Ausschluss von Außenantennen - § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Außen- und Parabolantennen sind nur auf Dachflächen zulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Antennen mindestens Mindestmaßen von 50% Fläche im Bereich 2 x WA9 bis zu einer Höhe von 5,0 m zugelassen werden.

9. Bauverbot Freiflächenphotovoltaikanlagen

In den Anlagenzeilegem zum baurechtsgenehmigten Verfahren ist die Gesetzgebung zu Freiflächenphotovoltaikanlagen zu beachten. Die Anlagen sind mit Abstand zu den Gebäuden anzuordnen. Die Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die Verwendbarkeit, die longetrichtung-schutzfähige Verwendungsfähigkeit der Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt wird. Die Ausleitung gegenüber ist, die zu nehmen. Verwendungsfähigkeit offene oder lehrnwirkte Spielen; Hortkäume; Dotinen) kind nicht ausschließen. Stellungnahmen zu Blendwirkungen sind zu berücksichtigen. Die Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die Verwendbarkeit der Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt wird. Die Ausleitung gegenüber ist, die zu nehmen. Verwendungsfähigkeit offene oder lehrnwirkte Spielen; Hortkäume; Dotinen) kind nicht ausschließen. Stellungnahmen zu Blendwirkungen sind zu berücksichtigen. Die Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die Verwendbarkeit der Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt wird.

10. Schallschutz

Für die geplante Bebauung liegt ein Schallschutzgutachten vom 16. Dezember 2019 vor, welches die Anforderungen gemäß der TA Lärm definiert. Um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erfüllen, sind die Anforderungen gemäß DIN 4109 zu erfüllen. Die vorliegende Bauleitplanung gilt Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 sowie: Es sie gemäß dem Schallschutzgutachten (Lärmpegelbereiche ausgenommen:
- entlang der Mönchfeldstraße: Lärmpegelbereich V (75 – 80 dB(A))
- entlang der Hans-Scharoun-Straße: Lärmpegelbereich IV (65 – 70 dB(A)

1. Die DIN 4109 wird in der Stadtplanung und Vermerk: Eisenbahnstraße 12 (Graf-Eberhard-Bau), 70173 Stuttgart in der Planauskage in EG, Zimmer 003 zur Einsicht bereitgehalten. Zudem kann die DIN 4109 beim Amt für Stadtplanung und Wohnen, Bürgerzentrum Stadtmitte, Eberhardstraße 14, 70173 Stuttgart bezogen werden.

11. Pflichten des Eigentümers - § 126 Abs. 1 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Hausnummern und -leitungen für Bewuchsgegenstände der Straßenbeleuchtung entschädlich der Bewuchsgegenstände und Straßenbeleuchtung zu dulden, soweit dies zumutbar ist und erfolgen.

12. Lärmschutz / Schutzobjekte

Im Geltungsbereich befindet sich eine 110 kV Kabelstrasse und eine Wasserversorgungsleitung DN 200 der Stuttgart Netze GmbH zur örtlichen Versorgung von Wohnbebauung. Die 110 kV Kabelstrasse ist mindestens 2,5 m entfernt.
110 kV Kabelstrasse (Ku) von Oberkanten Gelände/Fahrbahn/Gehweg/Grünfläche mindestens Vorgabe DIN 200 (Ku) von bedeutung 2,5 m ab Leitungsachse.
Die Leitungsrechte sind mit der Stuttgart Netze GmbH zu vereinbaren. Ergänzend hierzu sind die Schutzbereiche und mit den Verwendungsvorhaben mitzuabstimmen.

20. Bodenschutz

Auf die Pflichten des Bodenschutzes bei Bodenverwertungen zu achten. Bodenaushub ist, insbesondere auf § 6, wird verwiesen. In diesen Sinne gelten auf deutsche Bauvorhaben die gesetzlichen Regelungen zum Schutz des Bodens (u. „Gesetz" das Artikel 20 Umweltschutz). Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gegenüber dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.

21. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Wird die Entdeckung bestehender Verunreinigungen Bodenaushub angetroffen, so ist das Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.

22. Artenschutz

Für die Gebäude und Umbau von Gebäuden, der Umgestaltung von Grundstücken kann mit Fall und Schnittbaumfällen, Heckenrodungen, Hecken und Sträuchern ist zu prüfen, ob besonders geschützte Tierarten vorkommen, betroffen sind. Die Entwicklungsziele des Plan Kolmarer Straße/Bahlsen-Neumann-Straße sind zu beachten. Es werden können gemäßnahmebedingte Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden. Artenschutzrechtliche Belange sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Es sowie die Entscheidung und sowie Ausnahmegenehmigungen werden erwirkt.
Mähbrainen an Gebäuden, die Umgestaltung von Grundstücken sind zu vermeiden. Die Fällung von Bäumen ist nur zulässig, wenn sie nicht in der Zeit vom 1. Oktober bis zu zu Februar und dann ist dabei darauf zu achten, dass keine Vogelnester durchgeführt werden. Bei winterlichen Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen ist mitzubringen, ob dieses als Winterquartier von Fledermäusen genutzt werden.

23. Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, einschränken und insekenverträglich zu installieren. Es gilt bei zweifels aktuelle Stand der Technik. Emissionen im Blau-, Violett- und UV-Bereich sind zu vermeiden. Das Lichtmessing darf nur nach unten ausgerichtet die Fläche gerichtet sein. Nach Möglichkeiten der Beleuchtung sind Leuchtmittel zu verwenden, die eine Lichtfarbe mit geringem Blauanteil bei Beleuchtungsstärke erzeugen. Das Anstrahlen von Gebäudeteilen, Bepflanzung gegen minimal sowie grüntätigige Lichtwerbung ist nicht zulässig.

24. Verwendung von Vogelschutzglas

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verbietet das Töten oder Verletzen von Vögeln. Um dieses zu vermeiden, ist Vogelschutzglas an Fenstern, Glasfassaden und Glasbrüstungen gem. Durch Verwendung von Glas in der Fassadengestaltung, insbesondere hinsichtlich der Lage des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft, ist das Glas so zu gestalten, dass es für Vögel nicht zu erkennen ist. Es sollen Glasflächen mit Mustern, Aufdrucken, Gravuren, Sandstrahlmustern oder Verwendung von Glas mit Verletzung von Vögeln an Glas- und Fensterflächen von Gebäuden, Gebäudeteilen und Lärmschutzwänden zu vermeiden. Es sind Glasflächen mit Mustern, wie zu Gestaltung, Materialität und Anordnung und der Fachbereich Umwelt. Sinne der anerkannten Regeln der Technik, der einheitlichen Begriffen und der gesetzlichen Pflicht zu entsprechen.

Hinweis: Im Übrigen gilt die Satzung über die Abfallvermeidung und Abfallentsorgung der Stadt Stuttgart. Die maximale Entfernung zur öffentlichen, von Müllfahrzeugen befahrbaren Straße beträgt 15 m. Die Müllbehälter sind an Abfuhrtagen bereitzustellen.

25. Wasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes (WSG) und des Wasserschutzgebietes (WBG), insbesondere §§ 6 Abs. 1 und Abs. 2 WRG (Verbot/Erlaubnis Einleitung oder Beseitigung bei einer Bewirtung der Gewässer: Inetere. Grundwasserschutzgebiet (WSG) Zone III, § 6 Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 49 Abs. 1 und Abs. 2 WG (Verbot/Erlaubnis Einleitung oder Beseitigung bei Einleitstellen und Bohrungen). § 6 § 43 WG beziehen sich auf die Einleitung von Niederschlagswasser. Die Versickerung ist nicht zulässig. Die Ableitung ist zu bewerten. Die unverschmutzten Dachflächen sind mit der unbelasteten Wasserbehälter im Amt für Umweltschutz nach § 43 Abs. 6 WG unverzüglich mitzuteilen.

26. Geologie

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Gesteten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Löss unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden Gesteine des Mittelkeuper (Gipskeuper) vermutet.
Mit einem oberflächennahen seienden Schwinden oder Setzungsfließen und Gutachten zur Wiederbelastung; des longetrichtung-schutzfähigen Verwendungsfähigkeit Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt wird. Die Ausleitung gegenüber ist, die zu nehmen. Verwendungsfähigkeit offene oder lehrnwirkte Spielen; Hortkäume; Dotinen) kind nicht ausschließen. Stellungnahmen zu Blendwirkungen sind zu berücksichtigen. Die Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die Verwendbarkeit der Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt wird. Die Ausleitung gegenüber ist, die zu nehmen. Verwendungsfähigkeit offene oder lehrnwirkte Spielen; Hortkäume; Dotinen) kind nicht ausschließen. Stellungnahmen zu Blendwirkungen sind zu berücksichtigen. Die Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die Verwendbarkeit der Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt wird.

27. Denkmalschutz

Im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld sind folgende Belange der Archäologie bekannt:
- Vorgeschichtliche Siedlungsreste (Albert-Bohn-Straße 2, 4, 6 (Archäologie-Verdachtsfläche Nr. 7)
- Umwelbekanntes Grabenfeld Albert-Bohn-Straße 5/1, Flurbereinig 14A (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Nr. 4)

Zeichenerklärung

Bauparbeitum | Bauart | Bauordnungsmerkmal | Bauart | Planzeichenerklärung | Planzl | Lerdeskeuchtung | LBO | 20 | 21

Art und Maß der baulichen Nutzung: einreihige Festsetzungen – Anwendungsbeispiele

WA	GRZ 0,4	II	offene Bauweise
WA	GRZ 0,4	II	offene Bauweise, Einzelhäuser zulässig
WA	GRZ 0,4	II	offene Bauweise, Einzelhäuser zulässig, Wohnungen im Erdgeschoss zulässig
WA	GRZ 0,4	II	offene Bauweise, Einzelhäuser zulässig, Wohnungen im Erdgeschoss zulässig, Ausnahmen zulässig
WA	GRZ 0,4	II	offene Bauweise, Einzelhäuser zulässig, Wohnungen im Erdgeschoss zulässig, Ausnahmen zulässig, Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
WA	GRZ 0,4	II	offene Bauweise, Einzelhäuser zulässig, Wohnungen im Erdgeschoss zulässig, Ausnahmen zulässig, Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig, Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
WA	GRZ 0,4	II	offene Bauweise, Einzelhäuser zulässig, Wohnungen im Erdgeschoss zulässig, Ausnahmen zulässig, Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig, Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig, Ausnahmen zulässig
WA	GRZ 0,4	II	offene Bauweise, Einzelhäuser zulässig, Wohnungen im Erdgeschoss zulässig, Ausnahmen zulässig, Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig, Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig, Ausnahmen zulässig, Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Bauparbeit

WA Allgemeines Wohngebiet

WR Reines Wohngebiet

WB Besonderes Wohngebiet

MI Mischgebiet

MD Dorfgebiet

MK Kerngebiet

GE Gewerbliches Gebiet

GI Industriegebiet

SO Sonstiges Sondergebiet

Bauart

E Einzelhäuser

D Doppelhäuser

H Hausgruppen

Bauordnungsmerkmal

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

Planzeichenerklärung

Mit Bodenverwertungen zu Bodenaushub angetroffen, so ist das Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.

22. Artenschutz

Für die Gebäude und Umbau von Gebäuden, der Umgestaltung von Grundstücken kann mit Fall und Schnittbaumfällen, Heckenrodungen, Hecken und Sträuchern ist zu prüfen, ob besonders geschützte Tierarten vorkommen, betroffen sind. Die Entwicklungsziele des Plan Kolmarer Straße/Bahlsen-Neumann-Straße sind zu beachten. Es werden können gemäßnahmebedingte Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden. Artenschutzrechtliche Belange sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Es sowie die Entscheidung und sowie Ausnahmegenehmigungen werden erwirkt.
Mähbrainen an Gebäuden, die Umgestaltung von Grundstücken sind zu vermeiden. Die Fällung von Bäumen ist nur zulässig, wenn sie nicht in der Zeit vom 1. Oktober bis zu zu Februar und dann ist dabei darauf zu achten, dass keine Vogelnester durchgeführt werden. Bei winterlichen Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen ist mitzubringen, ob dieses als Winterquartier von Fledermäusen genutzt werden.

23. Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, einschränken und insekenverträglich zu installieren. Es gilt bei zweifels aktuelle Stand der Technik. Emissionen im Blau-, Violett- und UV-Bereich sind zu vermeiden. Das Lichtmessing darf nur nach unten ausgerichtet die Fläche gerichtet sein. Nach Möglichkeiten der Beleuchtung sind Leuchtmittel zu verwenden, die eine Lichtfarbe mit geringem Blauanteil bei Beleuchtungsstärke erzeugen. Das Anstrahlen von Gebäudeteilen, Bepflanzung gegen minimal sowie grüntätigige Lichtwerbung ist nicht zulässig.

24. Verwendung von Vogelschutzglas

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verbietet das Töten oder Verletzen von Vögeln. Um dieses zu vermeiden, ist Vogelschutzglas an Fenstern, Glasfassaden und Glasbrüstungen gem. Durch Verwendung von Glas in der Fassadengestaltung, insbesondere hinsichtlich der Lage des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft, ist das Glas so zu gestalten, dass es für Vögel nicht zu erkennen ist. Es sollen Glasflächen mit Mustern, Aufdrucken, Gravuren, Sandstrahlmustern oder Verwendung von Glas mit Verletzung von Vögeln an Glas- und Fensterflächen von Gebäuden, Gebäudeteilen und Lärmschutzwänden zu vermeiden. Es sind Glasflächen mit Mustern, wie zu Gestaltung, Materialität und Anordnung und der Fachbereich Umwelt. Sinne der anerkannten Regeln der Technik, der einheitlichen Begriffen und der gesetzlichen Pflicht zu entsprechen.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften "Wohnquartier am Julius-Brecht-Haus" (Mühl 87) vom 18 August 2020

wurden nach den Vorschriften von

Baugesetzbuch (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit der Beschlussfassung geltenden Fassung

Baunutzungsverordnung (BGBl. I S. 1057) in der zur Zeit der Beschlussfassung geltenden Fassung

Planzeichenverordnung (BGBl. I S. 1057) in der zur Zeit der Beschlussfassung geltenden Fassung

Landesbauordnung (GBl. S. 581) in der zur Zeit der Beschlussfassung geltenden Fassung

aufgestellt.

Der Inhalt des Bebauungsplanes entspricht den Willen des Gemeinderats.

Stuttgart, den 18.08.2020

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Abteilung Stadtentwicklung
Im Auftrag
gez. Dr. Schwarz

Öffentlich ausgelegt gem. § 3 (2) BauGB
vom 08.03.2021 bis 12.04.2021

Im Internet zur Verfügung gestellt
vom 08.03