

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 Allgemeines Wohngebiet - § 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 störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Wettbüros.

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

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) - § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO

GRZ siehe Planeinschrieb Nutzungsschablone.

Überschreitung: Die zulässige Grundfläche (GRZ) darf innerhalb des WA₁ durch die mit anzurechnenden Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden.

2.2. Geschossflächenzahl GFZ - § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

GFZ siehe Planeinschrieb Nutzungsschablone.

2.3. Höhe baulicher Anlagen - § 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO

Siehe Planeinschrieb.

Die im Plan beschriebenen maximalen Höhen der baulichen Anlagen (HbA), bezogen auf die Oberkante Attika, sind in Metern über Normalnull festgesetzt.

Die Abgrenzungen (Knödellinien) zwischen den zulässigen Höhen der baulichen Anlagen im WA₁ in den Baufeldern 1 und 2 können ausnahmsweise um bis zu 2 m verschoben werden, wenn städtebauliche Belange nicht beeinträchtigt sind.

Zulässige Überschreitungen:

Die HbA darf ausnahmsweise mit technischen Aufbauten (Zu- und Abluftanlagen, Aufzugsanlagen) und Solaranlagen überschritten werden, wenn diese von der Gebäudeaußenkante einen Abstand von mind. 2,0 m haben und eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

- 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 - § 22 Abs. 1 BauNVO
a₁: 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 ausnahmsweise die Baugrenze nach Süden und Westen jeweils bis zu 2,5 m überschreiten, wenn ihre Breite nicht mehr als 3,5 m beträgt. Überdachungen der Hauszugänge sind ausnahmsweise auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche 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. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO**
- 4.1. Ga-u: Bauliche Anlagen unterhalb Geländeoberfläche
Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche einschließlich oberirdischer Einhausungen sind nur innerhalb der mit Ga-u gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 4.2. EF/AF: Ein- und Ausfahrten zu unterirdischen Garagen
Ein- und Ausfahrten mit Einhausungen im Zufahrtsbereich zu unterirdischen Garagen sind innerhalb der Ga-u Fläche nur im Bereich des mit EF/AF gekennzeichneten Abschnitts zulässig.
Hinweis: Im WA₁ gelten besondere Vorschriften zur Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen sowie zur Begrünung von Flachdächern (auch Einhausung der Zufahrt).
- 4.3. Zulässigkeit oberirdische Stellplätze
Innerhalb der WA₁-Fläche sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der mit P gekennzeichneten Fläche im Bereich der festgesetzten Fahrrechtsfläche (fr) zulässig. Ausgenommen davon sind Stellplätze zum Zweck der Anlieferung und Behindertenstellplätze. Diese sind im WA₁ außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Innerhalb der WA₂-Fläche sind oberirdische Stellplätze auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche zulässig, sofern diese nicht innerhalb der mit fr, gr, pv₂- und pv₄ gekennzeichneten Flächen liegen.
- 4.4. Müllstandorte
GMü: Gemeinsame Standorte für Abfall- und Wertstoffbehälter sind nur innerhalb der mit GMü gekennzeichneten Flächen zulässig. Geringfügige Größenabweichungen und Verschiebungen bis zu 1,0 m sind zulässig.
Hinweis: Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung wird verwiesen.

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

5.1. Gehrecht

gr: Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit (Breite siehe Planeinschrieb). Geringfügige Lageverschiebungen sind zulässig.

5.2. Fahrrecht

fr: Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit (Breite siehe Planeinschrieb). Geringfügige Lageverschiebungen sind zulässig.

Hinweis: Die Fahrrechtsfläche soll öffentlich gewidmet werden. Die entsprechende Befahrbarkeit muss gewährleistet sein.

5.3. Leitungsrechte

Ir₁: Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger (Strom) und der Stadt Stuttgart (Breite siehe Planeinschrieb). Für die Ir₁-Fläche gilt: im Bereich der Fahrrechtsfläche (fr) sind eine Überbauung mit Stellplätzen sowie deren Befahrung und im gekennzeichneten EF/AF-Bereich notwendige Einhausungen der Tiefgaragenzufahrt zulässig.

Ir₂: Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger (Wasser) und der Stadt Stuttgart (Breite siehe Planeinschrieb). Für die Ir₂-Fläche gilt: eine Befahrung der Fläche und Überbauung mit Stellplätzen sowie Müllstandorte sind zulässig.

Hinweis: Innerhalb der Schutzstreifen sind keine leitungsgefährdenden Maßnahmen zulässig. Eingriffe innerhalb der Schutzstreifen sind mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Ir₃: Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Stuttgart.

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

6.1. Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stell- und Parkplätzen

Wege, oberirdische Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Material (Pflaster mit Sickerfugen, wasserdurchlässige Betonpflastersteine oder Rasenfugenpflaster) herzustellen. Davon ausgenommen sind Tiefgaragenzufahrten. Feuerwehrzufahrten außerhalb der in Satz 1 genannten Wege sind mit Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen auszuführen.

6.2. Dachbegrünung - i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung sind im Plangebiet flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm betragen, die Substratschicht mindestens 8 cm. Abweichend davon sind in WA₁ 0° bis 5° geneigte Dächer mit einem Schichtaufbau von insgesamt 16 cm, inkl. einer Substratschicht von 8 cm und einem Retentionselement mit einer Aufbauhöhe von mindestens 6 cm auszuführen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

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.

Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind folgende Nutzungen zulässig: technische Aufbauten, nicht brennbare Abstandsstreifen und die Attika.

6.3. Erdüberdeckung unterirdischer baulicher Anlagen

Im WA₁ sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht überbaut sind und soweit sie nicht für Wege, Zugänge, Fahrradabstellflächen, Terrassen, Feuerwehrzufahrten und Feuerwehraufstellflächen benötigt werden, mit einer Erdschicht von mind. 0,60 m Stärke, an Stellen, an denen Baumanpflanzungen festgesetzt sind, mit mind. 1,00 m Stärke zu überdecken.

6.4. Artenschutzmaßnahmen

Es sind für die im Rahmen des Abbruchs der bestehenden Garagenanlage und Entfernung der Gehölze entstehenden Verluste von Niststätten europäischer Vogelarten im WA₁ vor Abbruch und Baubeginn drei Vogelnistkästen für Blau- und Kohlmeisen an bestehenden Bäumen im Plangebiet nach den Vorgaben eines anerkannten Tierökologen in adäquater Position, Höhe und Exposition anzubringen. Die Nistkästen sind mindestens alle drei Jahre zu kontrollieren und bei eventuellen Beschädigungen oder Verlust zu ersetzen.

Hinweis: Auf das Gutachten J. Trautner (2018) wird verwiesen. Die Artenschutzmaßnahmen sind im städtebaulichen Vertrag gesichert. Die genaue Lage der Nistkästen ist im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

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

7.1. pv₁: Pflanzverpflichtung – Allgemeine Begrünung WA₂

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Wege, Müllbehälterstandplätze, Fahrradabstellflächen, Tiefgaragenzugänge, sonstige Erschließungsflächen genutzt werden oder mit Geh- und Fahrrechten belegt sind, flächig zu begrünen, gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Ausnahmsweise zulässig sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität dienen (Umspannstation); sofern sie sich städtebaulich einfügen und auf bereits versiegelter Fläche angeordnet werden.

Für die Begrünung sind standortgerechte und gebietsheimische mittel- bis großkronige Laubbäume (Stammumfang von 20/25 cm, gemessen 1,0 m über Gelände, Hochstamm) und Laubgehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ sowie heimisches, standortgerechtes Saatgut zu verwenden.

7.2. pv₂: Pflanzverpflichtung – gemeinschaftliche Frei- und Grünflächen

Die pv₂-Flächen sind, soweit sie nicht für Zugänge, Zufahrten, Fahrradabstellflächen, Spielflächen, Wege und für Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen genutzt werden, flächig zu begrünen, gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

Für die Begrünung sind standortgerechte und gebietsheimische, mittel- bis großkronige Laubbäume (Stammumfang von 20/25 cm, gemessen 1,0 m über Gelände, Hochstamm) und Laubgehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ sowie heimisches, standortgerechtes Saatgut zu verwenden.

Festsetzung zum Erhalt von Bäumen: Bei Abgang von Bäumen sind Ersatzpflanzungen gleicher Baumart mit gebietsheimischen, standortgerechten Laubbäumen (Stammumfang von 20/25 cm, gemessen 1,0 m über Gelände, Hochstamm) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis: Die zu erhaltenden Bäume sind gemäß DIN 18920 während den Baumaßnahmen ausreichend zu schützen. Siehe auch Merkblatt Bauvorhaben und Bäume der Landeshauptstadt Stuttgart.

7.3. pv3: Pflanzverpflichtung - Begrünung WA1

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Terrassen, Wege, Zugänge, Fahrradabstellflächen, Spielflächen, Anliefer- und Behindertenstellplätze, Feuerwehrezufahrten und –aufstellflächen sowie Zufahrten zur Tiefgarage oder als gr- und fr-Fläche genutzt werden, flächig zu begrünen, gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

Für die Begrünung sind standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume (Stammumfang von 20/25 cm, gemessen 1,0 m über Gelände, Hochstamm) und Laubgehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ sowie heimisches, standortgerechtes Saatgut zu verwenden.

7.4. pv4: Pflanzverpflichtung - Straßenbegleitgrün

Die im zeichnerischen Teil mit pv4 gekennzeichneten Flächen sind flächig mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen, gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Für die Begrünung sind standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume (Stammumfang von 20/25 cm, gemessen 1,0 m über Gelände, Hochstamm) und Laubgehölze zu verwenden.

7.5. Pflanzverpflichtung – Einzelbäume

An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten sind gebietsheimische, standortgerechte, mittel bis großkronige Laubbäume (Stammumfang von 20/25 cm, gemessen 1,0 m über Gelände, Hochstamm) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abweichend gilt für Bäume im Straßenbegleitgrün Ziffer 7.4.

Baumquartiere müssen eine offene Pflanzfläche von mindestens 16 m² aufweisen und im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen befahrbaren Flächen dauerhaft gegen Anfahrung geschützt sein. Der durchwurzelungsfähige Untergrund muss mindestens 12 m³ betragen. Baumquartiere auf unterbauten Grundstücksflächen müssen eine Pflanzgrube von mindestens 1 m Tiefe aufweisen. Ausnahmsweise können überbaute Baumquartiere in Bereichen von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen befahrbaren Flächen zugelassen werden, wenn verdichtbare und überbaubare Spezialsubstrate verwendet werden, eine angemessene Durchlüftung gewährleistet und ein ausreichender Anfahrschutz gegeben ist.

Die im Plan gekennzeichneten Standorte können um bis zu 5,0 m verschoben werden, wenn ein ausreichender Raum zur artspezifischen Entwicklung der Einzelbäume gegeben ist. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Hinweis: Für eine ausreichende Be- und Entwässerung ist zu sorgen.

7.6. Pflanzbindung - Erhalt von Bäumen

An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten sind die bestehenden Bäume dauerhaft zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang der Bäume sind Ersatzpflanzungen mit gebietsheimischen, standortgerechten Laubbäumen (Stammumfang von 20/25 cm, gemessen 1,0 m über Gelände, Hochstamm) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Abweichend davon sind an den Baumstandorten in straßenbegleitenden Grünflächen Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Laubbäumen (Stammumfang von 20 – 25 cm, gemessen in 1,00 m über Gelände, Hochstamm) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Die im Plan gekennzeichneten Standorte können bei Neupflanzungen um bis zu 5,00 m verschoben werden, wenn ein ausreichender Raum zur artspezifischen Entwicklung der Einzelbäume gegeben ist.

Hinweis: Die zu erhaltenden Bäume sind gemäß DIN 18920 während den Baumaßnahmen ausreichend zu schützen. Siehe auch Merkblatt Bauvorhaben und Bäume der Landeshauptstadt Stuttgart.

8. **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Lärmschutzmaßnahmen

Im Plangebiet sind an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen.

Hinweise:

1. Der Beurteilungspegel und daraus der „maßgebliche Außenlärmpegel“ bzw. die vorhandenen Lärmpegelbereiche sind fachgerecht zu berechnen und die dadurch erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 zu bemessen.
2. Für die geplante Bebauung liegt ein Schallgutachten vom 16. Dezember 2019 vor, welches Beurteilungspegel und Lärmpegelbereiche (gemäß DIN 4109) ausweist. Es ist gemäß dem Gutachten von folgenden Lärmpegelbereichen auszugehen:
 - entlang der Mönchfeldstraße: Lärmpegelbereich V (70 – 75 dB(A))
 - entlang der Adalbert-Stifter-Straße: max. Lärmpegelbereich IV (65 – 70 dB(A))
3. Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Wohnen, Eberhardstraße 10 (Graf-Eberhard-Bau), 70173 Stuttgart in der Planauslage im EG, Zimmer 003 sowie beim Baurechtsamt, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart im 1. OG beim Bürgerservice Bauen zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

9. **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers - § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**

Soweit es für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich ist und der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, können die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einem Höhenunterschied von 1,20 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern von

der Stadt in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,10 m, vertikale Ausdehnung 0,40 m) für die Straße ein.

B Kennzeichnung

10. Immissionsschutz - § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen zu treffen sind.

C Örtliche Bauvorschriften

11. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

11.1. Dachgestaltung

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

Hinweis: Auf die Festsetzungen zur Dachbegrünung wird verwiesen (Ziffer 6.2).

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

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig. 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 und ist nur bis zu einer Fläche von 1 m² zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

13. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

13.1. Einfriedungen

EF: Einfriedungen sind nur in Form von Heckenpflanzungen zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Einfriedungen in Form transparenter Zäune (Maschendraht, Stabgitter oder vergleichbares) bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m in der Kombination mit einer Heckenpflanzung bei sozialen Nutzungen (Kindertagesstätten, Pflegeeinrichtungen, etc.). Die Heckenpflanzung ist auf der Zaunaußenseite anzubringen und mindestens 0,5 m von den Gehrechtenflächen zurückzusetzen.

Abweichend davon sind Lärmschutzwände bis 3,5 m zulässig und von der Höhenbegrenzung ausgenommen, wenn sie auf der straßenabgewandten Seite flächig begrünt werden.

13.2. Müllbehälterstandplätze

Die Abstellplätze für Müllbehälter sind durch geeignete bauliche Vorkehrungen und einer Bepflanzung vor Einblick allseitig und dauerhaft abzuschirmen und vor direkter Sonnenstrahlung zu schützen und von öffentlichen Verkehrsflächen und gr-Flächen um mindestens 0,5 m zurückzusetzen.

Hinweis: Im Übrigen gilt die Satzung über die Abfallvermeidung und Abfallentsorgung der Stadt Stuttgart. Die maximale Entfernung zur öffentlichen, von Müllfahrzeugen befahrbaren Erschließung darf maximal 15,0 m betragen. Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung wird verwiesen (Ziffer 6.2).

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

Außen- und Parabolantennen sind nur auf Dachflächen zulässig.

Mobilfunkantennen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Mobilfunkanlagen innerhalb der WA₂ Fläche im Bereich Z = XXIII bis zu einer Höhe von 5,0 m zugelassen werden.

D Hinweise

15. 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 darzustellen.

16. Städtebaulicher Vertrag

Es bestehen ergänzend zum Bebauungsplan Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag.

17. Schallschutz

Für die geplante Bebauung liegt ein Schallgutachten vom 16. Dezember 2019 vor, welches die Anforderungen gemäß der TA Lärm definiert. Um die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet im Plangebiet einzuhalten, ist die Tiefgaragenzufahrt für die Neubebauung im WA₁ allseitig einzuhausen. Die Sichtfelder für Fußgänger und den Kfz-Verkehr gemäß RAS 06 sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass für Außenspielflächen von Kindertagesstätten ein maximaler Beurteilungspegel tags von 55 dB(A) empfohlen wird. Dazu ist für die geplante Kindertagesstätte auf Grundlage des Schallgutachtens eine 3 m hohe Lärmschutzwand entlang der Mönchfeldstraße umzusetzen.

18. 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.

19. Leitungsrechte / Schutzabstände

Im Geltungsbereich befindet sich eine 10 kV Kabeltrasse und eine Wasserversorgungsleitung DN 200 der Stuttgart Netze GmbH zur örtlichen Versorgung von Strom und Wasser. Es sind entsprechende Schutzabstände einzuhalten:

- 10 kV Kabeltrasse (Ir₁) von beidseitig 1,0 m ab Leitungsachse
 - Wasserversorgungsleitung DN 200 (Ir₂) von beidseitig 2,0 m ab Leitungsachse
- Innerhalb der Schutzstreifen sind keine leitungsgefährdenden Maßnahmen vorzunehmen. Eingriffe innerhalb des Schutzstreifens sind mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

20. 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.

21. 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.

22. Artenschutz

Vor Abbruch und Umbau von Gebäuden, der Umgestaltung von Grundstücken sowie vor Fäll- und Schnitтарbeiten 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 Schnitтарbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern sollen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 29. Februar und damit außerhalb der Brutzeiten heimischer Vogelarten durchgeführt werden. Bei winterlichen Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen mit Höhlungen ist zu prüfen, ob diese als Winterquartier von Fledermäusen genutzt werden.

23. Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Es gilt der jeweils aktuelle Stand der Technik. Emissionen im Blau-, Violett- und UV-Spektrum sind nicht zulässig. Die Lichtwirkung darf nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche gerichtet sein. Nach Möglichkeit ist die Betriebsdauer der Beleuchtung durch Zeitschaltung und Bewegungsmelder dem Beleuchtungsbedarf anzupassen. Das Anstrahlen von Gebäudefassaden, Strahlung gen Himmel sowie großflächige Lichtwerbung ist nicht zulässig.

24. Vermeidung von Vogelschlag

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verbietet das Töten oder Verletzen aller wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten, zu denen die einheimischen Vogelarten gehören. Durch Verwendung von Glas in der Fassadengestaltung, insbesondere hinsichtlich der Lage des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft, kann es zu einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko kommen, das den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 auslösen kann. Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Vögeln an Glas- und Fensterfronten von Gebäuden, Gebäudeteilen und Anbauten sind diese vogelschlagsicher zu gestalten. Entsprechende Hinweise zu Gestaltung, Materialität und Dimensionierung sind der Fachliteratur im Sinne der anerkannten Regeln der Technik, der erforderlichen Sorgfalt und der guten fachlichen Praxis zu entnehmen.

25. 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.

26. Geologie

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Löss unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden Gesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) erwartet.

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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk und eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

27. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich und dem unmittelbaren Umfeld sind folgende Belange der Archäologie berührt:

- Vorgeschichtliche Siedlungsspuren Adalbert-Stifter-Straße 2, 4, 6 (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall Nr. 28).
- Urnenfelderzeitliches Gräberfeld Adalbert-Stifter-Straße 6/1, Flundernweg 14A (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Nr. 4).

Innerhalb des Geltungsbereichs ist daher bei Bodeneingriffen grundsätzlich auch unter den bereits bestehenden Straßen bzw. Parkierungsflächen u. a. mit archäologisch relevanten Siedlungsfunden und –befunden sowie Bestattungen zu rechnen, bei denen es sich aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlich-dokumentarischen Gründen um Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG handeln kann.

Sämtliche Bodeneingriffe im archäologischen Relevanzbereich „Adalbert-Stifter-Straße 6/1, Flundernweg 14 A“ bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen sollten, um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, frühzeitig im Vorfeld geplanter Erdeingriffe (Bereich Gräberfeld Adalbert-Stifter-Straße 6/1, Flundernweg 14 A) archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. 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. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Für die vorgeschichtlichen Siedlungsspuren im Bereich Adalbert-Stifter-Straße 2, 4, 6 sowie generell auch die außerhalb archäologischer Relevanzgebiete gelegenen Planbereiche wird auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten 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-Operative Archäologie) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

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.