Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Quartier am Wiener Platz (Feu 251)
Textteil

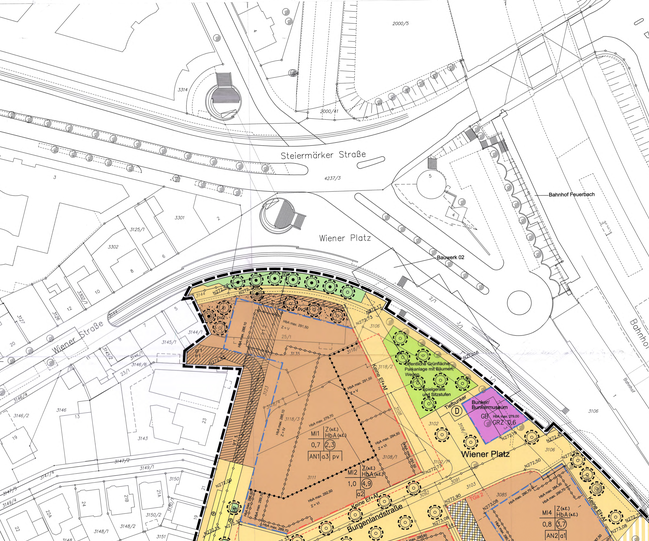

Abbildung 1: Bauhöhenschema

Schnitt-/Blumen	Boote und Zubehör
Blumen; Münzen	Brennstoffe; Mineralölerzeugnisse
Bücher	Büromaschinen (ohne Computer)
Computer; Kommunikationselektronik	Computer
Devotionalien	Erde; Torf
Drogeriewaren	Fahrräder und Zubehör
Elektroteile und -großgeräte	motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Foto; Video	Farben; Lacke
Gardinen und Zubehör	Gas
Glas; Porzellan; Keramik	Gartenhäuser; -geräte
Haushaltswaren/Bestecke	Herde/Öfen
Kosmetika und Parfümerieartikel	Holz
Kunstgewerbe/Bilder und -rahmen	Installationsmaterial
Lampen; Leuchten; Kerzen	Kraftfahrzeuge; -teile
Leder- und Kraftfahrzeugkleidung	Kühlen (z.B. Eis); Entsorgung
Musikalien	Kindernegen, -sitze
Nähmaschinen	Metall (ohne Schmuck)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	Pflanzen und -gefäße
Optik und Akustik	Reinigungsmittel
Sport-/Freizeitartikel, Schulbedarf	Werkzeuge
Reformwaren	Zoofachhandel - Tiernahrung, lebende Tiere
Sanitärbesteck	
Schuhe und Zubehör	
Spielwaren	
Tabakwaren/-ersatz; Spirituosen	
Tonträger	
Uhren/Schmuck, Gold- und Silberwaren	
Unterhaltungselektronik und -zubehör	
Waffen, Jagdbedarf	
Zeitungen/Zeitschriften	
Zoofachhandel - Tiernahrung, -zubehör	

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Mischgebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 bis Abs. 9 BauNVO)

MI1 Im Mischgebiet MI1 sind zulässig:
- Wohngebäude in BN2
- Geschäfte- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im BN4 können Wohnungen ab dem 1.OG ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese einen Mindestabstand von 6,0 m zur nördlichen Baugrenze und zur nordöstlichen Baulinie einhalten und wenn durch geeignete baulichen Vorkehrungen und der Baugrenze bzw. Bauline eine Nutzung befindet, die nicht zu Wohnzwecken dient oder sonstige schützenswerte Räume aufweist.

Im BN4 können an den 4. OG Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese keine Aufenthaltsräume zur Straßenseite oder nicht öffentlicher Fenster aufweisen. Falls Aufenthaltsräume hier vorgesehen werden, müssen diese Aufenthaltsräume nicht nachweisbare dauerhafte dimensionierte Schallschutzfenstern entsprechende Luftungsanlagen aufweisen.

Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten und Wettbüros
- Freiwerbung
- sonstige Wohnungen, die nicht allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind

MI2 Im Mischgebiet MI2 sind zulässig:
- Wohnungen ab dem 1.OG in BN3
- Geschäfte- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im BN3 können Wohnungen ab dem 1.OG ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese keine Aufenthaltsräume zur Straßenseite oder nicht öffentlicher Fenster aufweisen. Falls Aufenthaltsräume hier vorgesehen werden, müssen diese Aufenthaltsräume nicht nachweisbare dauerhafte dimensionierte Schallschutzfenstern entsprechende Luftungsanlagen aufweisen.

Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten und Wettbüros
- Freiwerbung
- sonstige Wohnungen, die nicht allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind

MI3 Im Mischgebiet MI3 sind zulässig:
- Wohnungen ab dem 1.OG
- Wohngebäude in BS4.1
- Geschäfte- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment gemäß „Stuttgarter Liste" nur im Erdgeschoss
- BS4.1: Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im BS3 können Wohngebäude ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Wohnungen im EG einen Abstand von mindestens 15,0 m zur südlichen Baugrenze (Kreiner Straße) einhalten.

In BS1, BS2 und BS4.2 können Wohnungen im EG ausnahmsweise auf Ausnahme zugelassen werden, wenn die Wohnungen barrierefrei gestaltet werden, wenn diese von der straßenseitigen Bauline mindestens einen Abstand von einen Mindestabstand von 6,0 m einhalten und die Belichtung der Aufenthaltsräume aus dem Blockinnenbereich erfolgt.

Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten und Wettbüros
- Freiwerbung
- sonstige Wohnungen, die nicht allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind
- sonstige Einzelhandelsbetriebe, die nicht allgemein zulässig sind

Sortimentsliste („Stuttgarter Liste")

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Arzneimittel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Apothekenhaltung	Bauelemente, Baustoffe
Baden- und Gesundheitsartikel	Beschläge, Eisenwaren
Beleuchtungskörper; Lampen	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Bekleidung aller Art	

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Größe von 20 m² zulässig. Mülltonnen sind auf der Fläche pv2 und Nebenanlagen, § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 5 Abs. 7 LBO)

TA Das Maß der Tiefe der Abstandsflächen wird im Bereich abweichend vom Baurahmen festgesetzt. Unabhängig von der Gebäudehöhe ist von Gebäuden zu Gebäuden ein seitlicher Abstand von 5,0 m zulässig.

Die Tiefe der Abstandsflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen an der Ostseite von BS1 wird auf maximal 3,0 m festgesetzt.

Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen sind auf den Baugrundstücken nicht zulässig. Tiefgaragen- und Garagenzufahrten sind bis zu einer Tiefe von 6,0 m zulässig.

TGa1+2 Im MI1, MI2 und MI4 sind Stellplätze, Nebenräume, Technikräume und Lagerflächen in den als TGa1 und TGa2 (unterirdische Tiefgarage) gekennzeichneten Flächen zulässig. Tiefgaragenzufahrten sind nicht zulässig.
Im TGa2 können ausnahmsweise im Bereich der privaten Verkehrsfläche V1 Pfeifenstopfer Straße Stellplätze für Wohnmobile und Boote zugelassen werden, wenn diese für eine bessere Ausnutzung der Tiefgarage sorgen, ohne dass für eine bauliche Änderung in oder an bestehenden Gebäude Wiener Platz 1 baurechtlich notwendig und oder bei Aufrechterhaltung der Pflanzung des Pflanzgebotes im Fall eines Umbaus oder eines Teilneubaus ab dem 2.OG ohne Tiefgaragenbau weiterhin gesichert werden. Die Tiefgarage ist bestimmt für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bestehende baurechtlich genehmigte Stellplätze.

Ga Im MI3 sind Stellplätze, Nebenräume und Technikräume in den als Ga gekennzeichneten Flächen nur innerhalb von Garagengeschossen und Tiefgaragengeschossen zulässig.

keine EFAF Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs ist keine Einfahrt zulässig.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V1 Private Verkehrsfläche, die dem Anwohnerverkehr der begrünten Tiefgaragen und Nebenanlagen und notfalls zulässig. Eine Unterbauung mit Tiefgaragenanlagen und unterirdischen Nebenanlagen zulässig, wenn deren oberirdische Lüftungsöffnungen außerhalb der V1-Fläche liegen.

M4 Im Mischgebiet M4 sind zulässig:
- Wohnungen ab dem 1.OG, wenn ausgenommen sind Wohnungen zur Gebäuden, zur Stadtbahn orientierten Baugrenze
- Geschäfte- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise sind Wohnungen entlang der dieser, zur Stadtbahn orientierten Baugrenze mit einem Mindestabstand von 6,0 m zur dieser Baugrenze zulässig, wenn sich zwischen diesen Wohnungen und der Stadtbahnlinie eine Nutzung befindet, die nicht zu Wohnzwecken dient oder sonstige schützenswerte Räume aufweist.

Ab dem 5.OG können Wohnungen an der dahinter Gebäudeseite ausnahmsweise zugelassen werden, wenn an dieser Gebäudeseite keine Aufenthaltsräume oder nicht öffentliche Fenster vorgesehen werden. Falls Aufenthaltsräume hier vorgesehen werden, müssen diese Aufenthaltsräume nicht nachweisbare dauerhafte dimensionierte Schallschutzfenstern entsprechende Luftungsanlagen aufweisen.

Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten und Wettbüros
- Freiwerbung
- sonstige Wohnungen, die nicht allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind

Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1Nr. 5 BauGB)

GB In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bunker/Bunkermuseum sind zulässig:
- Nutzungen und Einrichtungen, die dem bestehenden Bunker dienen
- Museen und die dazugehörenden Einrichtungen

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 17 Abs. 2, § 19 Abs. 4 und § 21a Abs. 5 BauNVO)

AN1 Die zulässige Grundflächenzahl darf im MI1 durch Tiefgaragen und im MI3 durch Garagengeschosse und Tiefgaragengeschosse bis zu einem Wert von GRZ 0,9 überschritten werden.

AN2 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Stellplätze, Nebenräume, Technikräume und Schrottplatzen im Bauraum, Hecken und Straßenbäumen bis zu einem Wert von GRZ 1,0 überschritten werden.

Geschoßflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 21 a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Notwendige Garagen und Tiefgaragen bleiben bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl unberücksichtigt (TGa1, TGa2 und Ga).

Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

HbA Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch Planeinschrieb in Metern über NN festgesetzt. Über diesen Bezugspunkt bildet die Oberkante der Attika. Bei flachgeneigten Dächern bildet der höchste Punkt des Daches den Bezugspunkt für die HbA.
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen kann ausnahmsweise überschritten werden:
- durch Treppenhäuser und Aufzüge auf Erschließung von Dachflächen und - oberstein Geschossen um maximal 3,5 m
- durch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,0 m,

Ausnahmsweise kann eine aus Lärmschutzgründen notwendige Einhausung der Tiefgaragenzufahrt zugelassen werden (siehe Verkehrsfläche V1). Notwendige Abstutzbauwerken im Bereich der Tiefgarage sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m ausnahmsweise zulässig, sofern nicht eine größere Höhe aus gesetzlichen Rechtsvorschriften des Arbeitsschutzes.
Bäume sind auf der ebe V1 gekennzeichneten Fläche zulässig, wenn die Geh- nicht zugunsten der Allgemeinheit und die Funktion als Zufahrt für Retungsfahrzeuge nicht beeinträchtigt werden.

Ausnahmsweise können im Bereich der privaten Verkehrsfläche V1 auf der Tiefgaragenzufahrt Stellplätze für Wohnmobile und Boote zugelassen werden, wenn diese für eine bessere Ausnutzung der Tiefgarage sorgen, ohne dass für eine bauliche Änderung in oder an bestehenden Gebäude Wiener Platz 1 baurechtlich notwendig und oder bei Aufrechterhaltung der Pflanzung des Pflanzgebotes im Fall eines Umbaus oder eines Teilneubaus ab dem 2.OG ohne Tiefgaragenbau weiterhin gesichert werden. Die Tiefgarage ist bestimmt für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bestehende baurechtlich genehmigte Stellplätze.

V2 Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Mitteranlage aller Verkehrsarten und Reduzierung der Geschwindigkeit

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

pv Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Bäumen, Wegen, Spielgerätes und Stützuffen.

Gestaltung von Wege- und Platzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den Mischgebieten MI1-MI3 sind Spielflächen, Wege, Zufahrten und Plätze flächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Tiefgaragenzufahrten sind davon ausgenommen.

Niederschlagswassermanagement (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das überschüssige, nichtschädlich verunreinigte Niederschlagswasser in den Baugebieten ist durch Nutzung oder Versickerung zu bewirtschaften. Eine Versickerung ist nicht zulässig.

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

gr1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

gr2 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

müssen diese Aufenthaltsräume neben anderen dimensionierten Schallschutzfenstern entsprechende Luftungsanlagen aufweisen.

Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten und Wettbüros
- Freiwerbung
- sonstige Wohnungen, die nicht allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind
- sonstige Einzelhandelsbetriebe, die nicht allgemein zulässig sind

MI3 Im Mischgebiet MI3 sind zulässig:
- Wohnungen ab dem 1.OG
- Wohngebäude in BS4.1
- Geschäfte- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment gemäß „Stuttgarter Liste" nur im Erdgeschoss
- BS4.1: Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im BS3 können Wohngebäude ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Wohnungen im EG einen Abstand von mindestens 15,0 m zur südlichen Baugrenze (Kreiner Straße) einhalten.

In BS1, BS2 und BS4.2 können Wohnungen im EG ausnahmsweise auf Ausnahme zugelassen werden, wenn die Wohnungen barrierefrei gestaltet werden, wenn diese von der straßenseitigen Bauline einen Mindestabstand von einen Mindestabstand von 6,0 m einhalten und die Belichtung der Aufenthaltsräume aus dem Blockinnenbereich erfolgt.

Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten und Wettbüros
- Freiwerbung
- sonstige Wohnungen, die nicht allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind
- sonstige Einzelhandelsbetriebe, die nicht allgemein zulässig sind

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

a1 Abweichende Bauweise als offene Bauweise
oder einseitige Grenzbebauung, jedoch ohne Längenbeschränkung.

a2 Abweichende Bauweise im Sinne der geschlossenen Bauweise. Es muss auch auf die rückseitigen Grundstücksgrenzen gebaut werden.

a3 Abweichende Bauweise im Sinne der geschlossenen Bauweise. Es HbA 279,70 m ü. NN kann auch auf die rückseitigen Grundstücksgrenzen gebaut werden. Ab HbA 278,70 m ü. NN kann auch einseitig offen gebaut werden.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

An den Baulinien dürfen Gebäudeteile geschossweise ab dem 1. OG durch Vorsprünge von maximal jeweils 0,6 m bis auf maximal insgesamt 40 % der Gebäudelänge überschritten werden. An den Baulinien dürfen Gebäudeteile im obersten Geschoss durch Rücksprünge von maximal 3,0 m bis auf maximal insgesamt 40 % der Gebäudelänge ohne Rücksprünge.

Baugrenzen können durch einzelne Gebäudeteile ab dem 1. OG in jedem Geschoss bis auf maximal insgesamt 40 % der Gebäudelänge, ausgenommen bis 0,6 m Tiefe und Höhe und 2,2 m Tiefe dürfen unterschreiten werden. Baugrenzen können durch unterirdische Geschosse überschritten werden, wenn sie mindestens 0,5 m unter der Geländeoberfläche.
Fläche I: In BN4 kann die rückwärtige Baugrenze ab dem 1. OG um maximal 3,0 m auf insgesamt 30 % durch ein zusammenhängendes Bauteil überschritten werden.

Zimmer 003 sowie beim Baurechtsamt, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart in 01. 000 Bürgerservice Bauen zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Pflanzvorgriffsfläche, Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1b BauGB)

PFlanzvorgriffsfläche, Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1b ; 25 a und 25 b BauGB)

Anpflanzungen (Bäume) (§ 9 Abs. 25 a BauGB)
An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, großkronige Laubbäume (Stammumfang von mindestens 20 cm - 25 cm gemessen 1,0 m über Gelände, Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist jeweils ein Baumstandort für einen Baum mindestens 16 m³ vorzusehen. Außerhalb von pv1 und pv2 kann aufgrund von wasser- und luftdurchlässiger Belag inklusive Anfahrschutz verwendet werden. Der durchwurzelungsfähige Untergrund muss mindestens 12,0 m² betragen. Die im Plan gekennzeichneten Standorte können um bis zu 3,0 m verschoben werden, wenn sie aufgrund von Leitungsrechten oder Erforderlichkeit der Erschließung gegeben ist. Darüber hinaus können in pv1 weitere Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern zugelassen werden, wenn die Bäume mindestens gut 2,0 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen zu erreichen.
Der geplante Baum in der Fläche für Versorgungsanlagen am Wiener Platz kann ausnahmsweise zu Gunsten einer Verlegung der Pflanzgebiete notwendigen Versorgungsanlage entfallen, wenn aus technischen oder rechtlichen Gründen keine Unterbringung in Gebäuden oder Schächten, baurechtlich genehmigte Stellplätze handelt, und diese vollständig beseitigt und in einer neu zu errichtenden Tiefgarage hergestellt werden.

Erweiterte Stellplatzregelung (§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)
Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen des öffentlich geförderten Sozialmietwohnungsbaues mit langfristiger Bindung kann zusätzlich zu der Reduzierung der Stellplatzregelung um 20 % reduziert werden. Bezugspunkt für die Berechnung ist jeweils die Zahl der herzustellenden Stellplätze vor Anwendung der WVV und entspricht der Zahl der geplanten Wohneinheiten.

Die Stellplatzregelungen sind kumulativ anzuwenden.

Fahrradabstellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO)
Für jede Wohnung sind mindestens zwei Fahrradstellplätze herzustellen.

Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Im MI1 und MI3 sind nur Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m zulässig. Im MI2, MI4, GB und in den Flächen pv1 und pv2 sind Einfriedungen nicht zulässig.

Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Als Außenantenne und Satellitenempfangsanlage ist nur eine Gemeinschaftsantenne pro Gebäude zulässig. Mobilfunkantennen sind unzulässig. Abweichend davon sind betriebsbedingt notwendige Anlagen der Telekom oder Mobilfunkanbieter in MI4 zulässig, wenn sie von der Attika um 5,0 m abgerückt werden.

Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO i. V. m. § 5 Abs. 4 und 7 LBO)
Abweichend von den baurechtsgesetzlich vorgeschriebenen Maßen wird im MI3 die Tiefe der Abstandsflächen unabhängig von der Gebäudehöhe auf 6,0 m festgesetzt. Die Tiefe der Abstandsflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen an der Ostseite von BS1 wird auf maximal 3,0 m festgesetzt.

Stellplatzregelung (§ 74 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 LBO)
Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze wird für alle zulässigen Nutzungen auf die Anzahl der baurechtsgesetzlich notwendigen Stellplätze reduziert. Es ist jeweils die Anzahl der notwendigen Stellplätze unter Berücksichtigung des Anhangs 1 Stellplatzsatz A der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung von Stellplätzen (WVV Stellplätze) vom 28. Mai 2015 anzuwenden. Die Wohnnutzung kann als mittlere der WVV Stellplätze ermittelte Anzahl der notwendigen Stellplätze um 10 % erhöht werden. Für gemeinschaftlich nutzbare Kfz-Stellplätze (Carsharing) kann die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnnutzung um weitere 10 % reduziert werden. Die Anzahl der Stellplätze für die Erfüllung ist jeweils die Zahl der herzustellenden Stellplätze vor Anwendung der WVV und entspricht der Zahl der geplanten Wohneinheiten.
Im MI4 können baurechtlich nicht notwendige Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich dabei um zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bestehende, baurechtlich genehmigte Stellplätze handelt, und diese vollständig beseitigt und in einer neu zu errichtenden Tiefgarage hergestellt werden.

Erweiterte Stellplatzregelung (§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)
Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen des öffentlich geförderten Sozialmietwohnungsbaues mit langfristiger Bindung kann zusätzlich zu der Stellplatzregelung um 20 % reduziert werden. Bezugspunkt für die Berechnung ist jeweils die Zahl der herzustellenden Stellplätze vor Anwendung der WVV und entspricht der Zahl der geplanten Wohneinheiten.

Die Stellplatzregelungen sind kumulativ anzuwenden.

Fahrradabstellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO)
Für jede Wohnung sind mindestens zwei Fahrradstellplätze herzustellen.

B. Kennzeichnung

Verkehrsimmissionen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
Der Gültungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei denen Belastung durch Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

Mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Flächen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Der Gültungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, auf der sich umweltgefährdende Bodenverunreinigungen (insbesondere leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe und Chromat) befinden können.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung (Bachpfannen und ähnliche Dachziegel sind unzulässig). Dachbegrünung ist bei Dachflächen sind nicht zulässig, sie sind in das Gebäude zu integrieren. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind um ihre eigene Höhe von der Außenkante der Attika zurückzusetzen; mindestens aber um 1,0 m bei einer Anlagenhöhe von weniger als 1,0 m. Aktetursrücksprungen an der Außenseite der Attika sind nicht zulässig, sie sind in den obersten Dachflächen zulässich um die eigene Höhe zurückzusetzen.

Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Glänzende und reflektierende Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf Fassaden nur flächenbündig und als senkrecht auf die Fassade angebrachte Anlagen zulässig. Grotäßnliches Beleben (> 1 m²) von Fassadenteilen ist unzulässig.

Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade unterhalb der Attika zulässig. Pro Betrieb ist an der Stätte der Leistung maximal eine Werbeanlage zulässig. Jede Fassadenseite darf bis maximal 5 % durch Werbeanlagen belegt sein. Es sind nur Einzelbuchstaben zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Mülbehältersstandplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Standorte für Mülbehälter sind nur innerhalb der Gebäude zulässig.

Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Die Gestaltung der unbebauten Verkehrsfläche V1, der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in MI4 und der befestigten Fläche im Bereich der TGa2 Freilassung, ist auf die eingrenzenden Verkehrsflächen abzustimmen und einheitlich zu gestalten.

Vegetationsnutzung Baumstandorte / BN 19 920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbestanden und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbestanden und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist einzuhalten. Insbesondere Abgrabungen, Auffüllungen und Abgrabungen von Baumstamen im Wurzelbereich sind unzulässig. Zum Schutz der Wurzelbereiche und der Kronen sind diese während der Bauzeit durch einen 1,5 m hohen Bauzaun zu sichern. Die Kronen verbundenen Baumkronen (Alone zulässigen 1,5 m zu schützen. Die Zugängnisse zu den Flächen für Pflegemaßnahmen muss während den Bauarbeiten und auch dauerhaft gewährleistet werden.

Außenbeleuchtung
Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, strahlungsarm und insektenfreundlich zu installieren. Es gilt jeweils eine Beleuchtungsstärke Ebene 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 Bebienbauer der Beleuchtung durch Zeitschaltung und Bewegungsmelder dient Bewegungsmelder anzupassen. Das Anstrahlen von Gebäudefassaden, Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig.

Baumbrunnengeschichtliches Verfahren
In den Baumeichungen zum Baumerlag und Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) einzugehen und die Gestaltung und Nutzung der Außenanlagen in einem qualitätsreichen Freiflächengestaltungsplan zu erstellen. Die Gestaltung der Freiflächen ist mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen abzustimmen.

Einsichtnahme DIN 4109, DIN 18005, DIN 18920 sowie TA Lärm
Die DIN 4109, die DIN 18005, die DIN 18920 sowie die TA Lärm werden im Amt für Stadtplanung und Wohnen, Eberhardstraße 33 (Graf-Eberhard-Bau), 70173 Stuttgart in der Planauslage im EG, Zimmer 003 sowie beim Baurechtsamt, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart in 01. 000 Bürgerservice Bauen zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können die aufgeführten Vorschriften bzw. Regelwerke über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen
Substrate in der Pflanzgründe nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist eine Begrünung der Freiflächen gemäß einen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegenden, qualitätsreichen Freiflächengestaltungsplans auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Gestaltung ist mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen abzustimmen.

Bodendenkmalpflege
Nach § 20 DSchG sind zufällige Funde bei Ausgrabungen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches interesse besteht, unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt (Polizeidienstelle) zu melden. Die Funde und die Fundstelle sind bis zum Ablauf Eintreten ist der Denkmalschutzbehörde die Wochen vorher mitzuteilen.

Bodenschutz

D: Hinweise

Höhenangaben
Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das neue Höhensystem (m ü. NN) und gelten für die bezeichneten Punkte. Die im Plan eingetragenen Geländehöhen entsprechen dem Stand vom 2021 (Feuerwehr).
Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System erteilt das Stadtmessungsamt. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

Aufteilung der Verkehrsflächen
Die Aufteilung der Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen und ihre Widmung sind generelle Richtlinie für die Ausführung. Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind.

Artenschutz
Maßnahmen an Gebäuden, Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar und damit außerhalb der Brutzeiten heimischer Vogelarten durchgeführt werden (§ 39 BNatSchG). Nach § 39 Absatz 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es in der Zeit vom 1. März bis 30. September unbeschadet weitergehender Rechtsvorschriften verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder von gärtnerisch genutzten Grünflächen stehen, abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder in ihrem Bestand zu beeinträchtigen. Es wird empfohlen, die Arbeiten innerhalb dieses Zeitraumes zu beginnen, um Verbotstatbestände zu vermeiden. Es wird empfohlen, vor Fällung der Bäume, Hecken und Sträuchern eine Fachgutachter zu konsultieren. Vor Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern sowie Maßnahmen an Gebäuden ist zu prüfen, ob besonders geschützte Tierarten (Vögel, Fledermäuse) vorhanden sind und ob Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG oder Zulässigkeiten beschädigt oder zerstört werden können (einschließlich rechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Erforschung der zuständigen Naturschutzbehörde erfolgen. Es wird empfohlen, Gebäudesanierungsmaßnahmen mit Fassadenbeschädigungen und der Zeitraum zwischen November und Februar zu beginnen. Es wird der Einbau von einen Nistquartierersatzen (z.B. spezielle Niststeine bzw. Fledermauskästen) zu 100 Anteilen Meter Fassade für Gebäude bewohnende Tierarten bzw. eine entsprechende Traufgestaltung empfohlen. Ggf. kann die erforderliche Anzahl von Quartierersetzern auch kombiniert eingebaut werden. Zur Vermeidung eines erhöhten Tötungsrisikos von Vögeln und Fledermäusen sollten Glasflächen mit Vogelschutzglas (z.B. Glasflächen mit Leiste