A Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Urbane Gebiete gemäß § 6 a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO

MU_1 Zulässig sind:
- Wohnungen ab dem 1. OG
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten, Wettbüros
- Wohnnutzung im Erdgeschoss
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Einzelhandelsbetriebe, sofern es sich nicht um die Versorgung des Gebiets dienende Läden handelt
- Fremdwerbung

MU_2 Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten, Wettbüros
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Einzelhandelsbetriebe, sofern es sich nicht um die Versorgung des Gebiets dienende Läden handelt
- Fremdwerbung

Zulässige Grundfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO

GRZ Grundflächenzahl siehe Planeinschrieb.
Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Grundflächenzahl von 0,8 darf durch mitzurechnende bauliche Anlagen nicht überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 Abs. 2, 3, 6 und § 18 Abs. 1 BauNVO

HbA Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze siehe Planeinschrieb.
Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Einrichtungen, die aus funktionalen Gründen über die Dachhaut aufragen müssen, wie Solaranlagen, Oberlichter, Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, Be- und Entlüftungsrohre, Geländer und Außenantennen ausnahmsweise bis zu 1,0 m überschritten werden, wenn diese zum Dachrand einen Abstand von mindestens 1,0 m aufweisen.

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

a Offene Bauweise ohne Längenbeschränkung

o Offene Bauweise

Durchgang - § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB

DU In den gekennzeichneten Bereichen entlang der Hofener Straße ist das Erdgeschoss bis zu einer lichten Höhe von 223,0 m üNN von baulicher Nutzung freizuhalten.
Hinweis: Die Freihaltung der südlich angrenzenden Flächen wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

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

keine Ef, Af — Ein- und Ausfahrten zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

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

Für die Verluste von Niststätten gebäudebrütender und höhlenbrütender Vogelarten sowie von Fledermäusen sind nach Baufertigstellung wie folgt Nistkästen zu installieren. Bis Ende Februar sind nach Vorgabe von Fachleuten in adäquater Position, Höhe und Exposition folgende Ersatznistkästen anzubringen:
- 5 Kästen bzw. Fledermausbretter für Zwergfledermäuse
- 5 Mauerseglerkästen für den Haussperling
- 5 Nistkästen für den Hausrotschwanz.

Hinweise:
Im Winter vor dem Abbruch der Bestandsgebäude ist innen und außen eine Überprüfung auf überwinternde Fledermäuse notwendig. Das Ergebnis der Überprüfung ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Der Abbruch der Bestandsgebäude sowie die Rodung von Gehölzen und Aufwuchs darf nur in der vegetationsfreien Zeit (01.10. - 29.02.) stattfinden.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 4, 20 BauGB i.V.m. §§ 12, 23 Abs. 5, 14 BauNVO

St Stellplätze sind nur in den mit St gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Ga_u Tiefgaragen, Abstellräume und ihre Zufahrten sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der festgesetzten Abgrenzung zulässig.

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

gr/fr/lr Gehrecht für Fußgänger und Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit.
Leitungsrecht zugunsten der Stadt Stuttgart.

Immissionsschutz - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

An den Außenbauteilen der baulichen Anlagen sind Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen.

Schlafräume sind mit fensterunabhängigen / mechanischen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Hinweise:
Die Schalltechnischen Untersuchungen von SoundPLAN GmbH (Bericht Nr. 17 GS 30/18 GS 107-1 vom 15. November 2018 und Bericht Nr. 21 GS 501 vom 14. Juni 2021) ergaben, dass entlang der Hofener Straße derzeit tags mit Beurteilungspegeln von 66 dB(A) und nachts von 60 dB(A) zu rechnen ist. Im MU_2-Bereich des Plangebietes werden derzeit Beurteilungspegel tags und nachts bis 60 dB(A) erreicht.

Bezüglich der Tiefgaragen einschließlich Einfahrt ist zu beachten, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden müssen. Die Zufahrt muss auf kürzestem Weg von der öffentlich gewidmeten Straße in den eingehausten Bereich erfolgen.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm einschließlich der Maximalpegel ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Der Nachweis ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.

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.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB

Stellplätze: Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen. Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden.

pv Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Zu- und Ausfahrten, Zugängen, sonstigen Erschließungsflächen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen und Nebenanlagen flächig zu begrünen, gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Für die Begrünung sind klein- bis mittelkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm gemessen in 1,00 m über dem Gelände, Hochstamm) und Laubgehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ sowie heimisches, standortgerechtes Saatgut zu verwenden. Befestigte Feuerwehrflächen sind mit Rasenpflaster oder Schotterrasen auszuführen.

pv_1 Die im zeichnerischen Teil mit pv_1 gekennzeichneten Flächen sind flächig zu begrünen, gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Für die Begrünung sind heimische, standortgerechte klein- bis mittelkronige, Laubbäume (Mindestgröße Stammumfang 14 - 16 cm gemessen in 1,00 m über dem Gelände, Hochstamm) und Laubgehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ sowie heimisches, standortgerechtes Saatgut zu verwenden.

An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume (Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm gemessen in 1,00 m über dem Gelände, Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichend davon sind bei Baumstandorten auf dem Baugrundstück mittel- bis großkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm gemessen in 1,00 m über dem Gelände, Hochstamm) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Baumquartiere müssen eine offene Pflanzfläche von mindestens 16 m² aufweisen. Abweichungen bei Baumstandorten im Bereich der Verkehrsgrünflächen sind zulässig. Alternativ kann bei Standorten mit Ausnahme der Verkehrsgrünflächen ein wasser- und luftdurchlässiger Belag mit Anfahrschutz verwendet werden. Der durchwurzelungsfähige Untergrund muss mindestens 12 m³ betragen. Baumquartiere auf unterbauten Grundstücksflächen müssen eine Pflanzgrube von mind. 1 m Tiefe aufweisen.

Die im Plan gekennzeichneten Standorte können um bis zu 5,00 m verschoben werden, wenn ein ausreichender Raum zur artspezifischen Entwicklung der Einzelbäume gegeben ist und die Gesamtzahl der Baumstandorte in der betroffenen Pflanzfläche bzw. Baumreihe beibehalten wird. 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.

Dachbegrünung: Flachdächer bis zu einer Dachneigung von ≤ 5° sind flächig extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft so zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

Solaranlagen sind einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen, 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
- Dachterrassen
- Attika und nicht brennbare Abstandsstreifen.

Böschungen und Stützmauern - § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, können die an die Verkehrsfläche angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern 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 nach BauGB

Vorkehrungen gegen Immissionen - § 9 Abs. 5 BauGB:

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

C Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Dachgestaltung - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

D_1 Es sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von ≤ 5° zulässig.

Fassadengestaltung - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Grelle und leuchtende Farben sowie glänzende und reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen - § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur als nicht hinterleuchtete Schilder, nur an der Fassade des Erdgeschosses und nur bis zu einer Ansichtsfläche von 1,5 m² zulässig. Ausnahmsweise können hinterleuchtete Werbeanlagen als Einzelbuchstaben bzw. Schriftzüge bis zu einer Länge von 2,5 m zugelassen werden, wenn die Einzelbuchstaben bzw. der Schriftzug eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht, Werbeanlagen in Form großformatiger Poster bzw. Bespannungen sind nicht zulässig.

Einfriedungen - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Als Einfriedungen sind nur Hecken bis maximal 1,20 m zulässig. Ausnahmsweise kann für eine Nutzung als Kindertagesstätte in der Einfriedung ein Drahtzaun ergänzt werden.

Mülltonnenstandplätze - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die Standplätze für Mülltonnen (Mülldepots) sind in die Gebäude zu integrieren. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Standort der Abfallbehälter allseitig und dauerhaft gegen Blicke abgeschirmt und gegen direkte Sonneneinstrahlung geschützt wird.
Dies gilt nicht für temporäre Sammelplätze für die Müllabholung.

Hinweis:
Die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart (AfS) sind einzuhalten.

Außenantennen, Mobilfunkantennen und Mobilfunkanlagen – § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Außenantennen, Mobilfunkantennen und Mobilfunkanlagen sind nur auf dem Dach zulässig. Je Gebäude ist nur jeweils eine vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbare Antenne für terrestrischen und für den Satellitenempfang sowie eine Mobilfunkantenne und Mobilfunkanlage zulässig.

D Hinweise

Bauantrag
In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind die Außenanlagen in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

Höhenangaben
Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m über NN) im neuen System. Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System erteilt das Stadtmessungsamt. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

Bodenfunde
Unmittelbar an den Geltungsbereich des Plangebietes angrenzend befindet sich die archäologische Verdachtsfläche „Abgegangene (Untere) Ziegelei“ (Prüffall, Nr. 15M).
Zu der seit Ende des 18. Jhs. sicher zu belegenden Ziegelhütte sind innerhalb und möglicherweise auch im Umfeld des ausgewiesenen Bereiches archäologische Funde und Befunde, denen ggf. die Eigenschaft von Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG zukommen kann, nicht auszuschließen bzw. zu erwarten.

Es wird auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG (Zufallsfunde) verwiesen: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Pflichten des Eigentümers- § 126 Abs. 1 BauGB
Der Eigentümer hat das Anbringen von
1. Haltevorrichtungen und -leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie
2. Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen

auf seinem Grundstück zu dulden.

Artenschutz
Vor Abbruch und Umbau bestehender Gebäude sowie vor Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen und Gehölzen hat der Bauherr rechtzeitig zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 BNatSchG). Sofern dies zutreffen sollte, ist eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Sind die im Gebiet an Gebäuden brütenden Arten betroffen, so sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten unter Beratung durch Fachleute Nistquartiere an den Gebäuden anzubringen. Dies gilt auch für Neubauten.

Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen
Nach § 44 BNatSchG sind Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen umzusetzen. Sollten die geplanten Gebäude an den Fassaden mit großen und nicht strukturierten Glasflächen ausgestattet werden, sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag erforderlich. Hier können großflächige oder dichte Markierungen von Glasflächen mit außenseitigem Anbringen z. B. von Punktrastern mit mindestens 25 % Deckungsgrad angebracht werden.

Außenbeleuchtung
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die verwendeten Leuchtmittel sind warmweiß mit einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin auszuführen, damit eine Anlockwirkung von Insekten minimiert wird. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur nach unten auf die zu beleuchtende Verkehrsfläche erfolgt. Außenbeleuchtung sollte vermieden bzw. umweltfreundlich installiert und Lichtimmissionen vermieden werden. Die Betriebszeit der Beleuchtung ist durch Zeitschaltungen, Bewegungsmelder etc. soweit wie möglich zu verkürzen. Standard ist der Stand der Technik.

Heilquellen
Der Geltungsbereich befindet sich überwiegend in der Kernzone des Heilquellenschutzgebietes (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002). Der nördliche Teil der Hofener Straße, ab dem Kreuzungsbereich Zuckerleweg, befindet sich in der Innenzone des Heilquellenschutzgebietes. Auf die Bestimmungen zur Versickerung von Niederschlagswasser entsprechend § 3 Abs. 4 der Verordnung wird hingewiesen.“

Grundwasserschutz
Der Geltungsbereich liegt überwiegend in der Kernzone des Heilquellenschutzgebietes (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002). Der nördliche Teil der Hofener Straße, ab dem Kreuzungsbereich Zuckerleweg, befindet sich in der Innenzone des Heilquellenschutzgebietes.

Gemäß der Schutzgebietsverordnung sind in der Kernzone keine Wasserhaltungsarbeiten zulässig. Ferner ist das Freilegen von Grundwasser in einer Fläche > 500 m² verboten; Grundwasser darf ggf. nur in mehreren Teilabschnitten mit Flächen ≤ 500 m² freigelegt werden. Flächenhafte Eingriffe unter die Basis der quartären Ablagerungen sind ebenfalls nicht zulässig. Die weiteren Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind ebenfalls zu beachten.

Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung müssen beachtet werden.

Beim Baugenehmigungs- bzw. wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren werden Auflagen und Regelungen zum Schutz des Grundwassers getroffen.

Nach den bislang im Amt für Umweltschutz bekannten Daten ist das Grundwasser zwischen ca. 211,0 und 214,5 m ü. NN zu erwarten.

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.

Schutz vor Hochwasser
Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes wird das Plangebiet bei einem Extremhochwasserereignis großflächig überflutet. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Gebäuden Schutzvorkehrungen vor Hochwasser zu treffen und ausreichend dimensionierte Fluchtwege in Gebäudebereichen zu sichern sind, die über dem Überflutungsniveau liegen. Insbesondere Tiefgaragen, Keller- und Erdgeschosszonen sind entsprechend zu schützen. Differenzierte Angaben zu den Überflutungsflächen und -tiefen sind den Hochwassergefahrenkarten zu entnehmen.

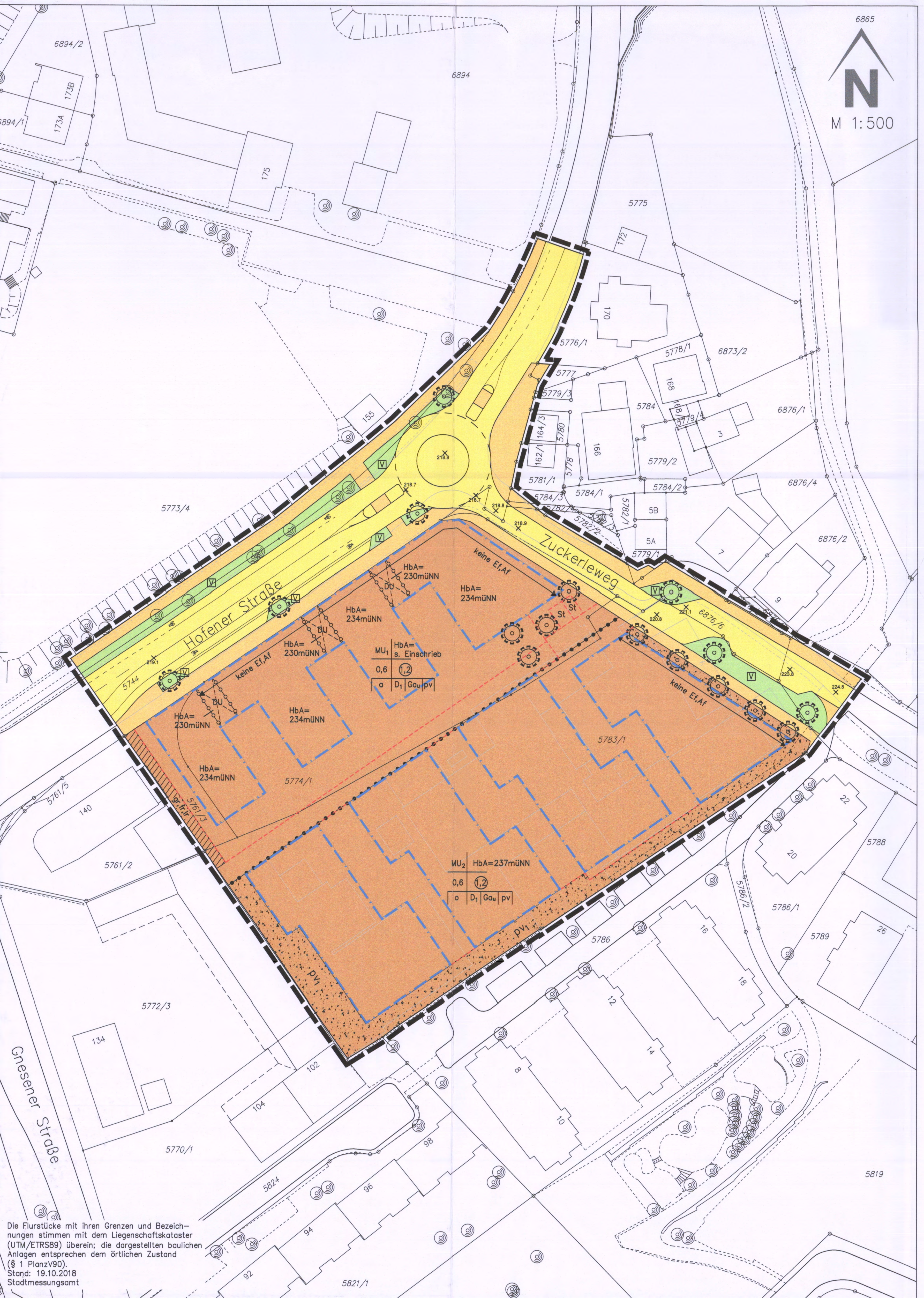
Bodenschutz
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. „Beiblatt“ des Amtes für Umweltschutz).

Altlasten
Im Geltungsbereich ist bereichsweise mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Auf folgende Altstandorte bzw. Altablagerungen wird hingewiesen:
- „Altablagerungen Hofener/Gnesener Straße“ (ISAS-Nr. 4481; Flste. 5761/3, 5774/1, Teile von 5744 und 5783/1): Auffüllung mit Bauschutt- und Schlackeanteilen, erhöhte PAK- und Schwermetallkonzentrationen, in anderen Bereichen der Auffüllung zudem erhöhe MKW-Gehalte im

Boden sowie auffällige Kohlendioxidgehalte in der Bodenluft nachgewiesen.
- „Altstandort ehem. Bettfedernfabrik Zuckerleweg 6“ (ISAS-Nr. 5123, Flste. 5761/3, 5774/1 und 5783/1): Grundwasserbelastung durch MKW nachgewiesen, vor Baubeginn ist eine Detailuntersuchung zur Eingrenzung der Belastung in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz erforderlich.

Es wird empfohlen, den aktuellen Erkundungsstand im Vorfeld von Bauvorhaben im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen.

Geotechnik
Innerhalb des Geltungsbereichs stehen künstliche Aufschüttungen an, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind. Vor Durchführung von Bauvorhaben werden eine objektbezogene ingenieurgeologische Baugrunduntersuchung und eine ingenieurgeologische Beratung empfohlen.



Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster (UTM/ETRS89) überein; die dargestellten baulichen Anlagen entsprechen dem örtlichen Zustand (§ 1 PlanzV90).
Stand: 19.10.2018
Stadtmessungsamt

Zeichenerklärung

Baugesetzbuch BauGB 2017 — Baunutzungsverordnung BauNVO 2017 — Planzeichenverordnung PlanzV 1990 — Landesbauordnung LBO 2010

Art und Maß der baulichen Nutzung; sonstige Festsetzungen - Anwendungsbeispiel

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse (Z) Höhe baul. Anlagen (HbA)
Grundflächenzahl (GRZ) oder Grundfläche (GR)	Geschoßflächenzahl (GFZ) oder Geschoßfläche (GF) Baumassenzahl (BMZ) oder Baumasse (BM)
weitere Festsetzungen	

zum Beispiel: WA1 III / 0,3 (1,1) / Ds a1 — Planzeichen mit Zahlenzusatz (z. B. WA1, a1) siehe Text; Ds = Satteldach

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Baugebiet
- WS Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)
- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WB Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
- MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- MU Urbanes Gebiet (§ 6 BauNVO)
- MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- SO Sondergebiete (§ 10 / § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§§ 19, 20 und 21 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl
- GR Grundfläche
- GFZ Geschoßflächenzahl
- GF Geschoßfläche
- BMZ Baumassenzahl
- BM Baumasse

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- II Höchstgrenze
- II–V Mindest- und Höchstgrenze
- (II) zwingend zum Beispiel Z = II

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (3) und § 18 BauNVO)
- HbA Oberste Begrenzung der baulichen Anlage
- FH Firsthöhe
- TH Traufhöhe (Definition wie bei GBH)
- jeweils ... , .. m über Bezugspunkt z.B. N327,00m ü.NN; über Straßenhöhe

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
- o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- g geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
- a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
- AK Arkade (§ 9 (1) 2 und (3) BauGB) li. H. = lichte Höhe
- E zulässig sind nur Einzelhäuser (§ 22 (2) BauNVO)
- D zulässig sind nur Doppelhäuser (§ 22 (2) BauNVO)
- H zulässig sind nur Hausgruppen (§ 22 (2) BauNVO)
- Ag, Rg Auskragung bzw. Rücksprung (§ 9 (1) 2 und (3) BauGB) li. H. = lichte Höhe
- Baulinie (§ 23 (1) und (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (1) und (3) BauNVO)
- DU Durchfahrt bzw. Durchgang (§ 9 (1) 2 und (3) BauGB) li. H. = lichte Höhe

3. Sonstige Zeichen § 1 (4); § 16 (5) BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Zahlen zulässiger Vollgeschosse, GBH oder HbA, sonstige Abgrenzungen.
- Abgrenzung von Art und/oder Maß der baulichen Nutzung (§§ 2–11, 16–21a BauNVO) ausgenommen unterschiedliche Zahlen zulässiger Vollgeschosse u. Höhen baulicher Anlagen.

4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO
- D Dachvorschrift
- AT Antennenvorschrift
- EF Einfriedigungsvorschrift
- EFH Erdgeschoßfußbodenhöhe
- FG Fassadengestaltung
- GBT Gebäudetiefe
- GBH Gebäudehöhe – Höhe des Schnittes der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen an der Traufseite bzw. Höhe der obersten Außenwandbegrenzung – einschließlich Brüstung, soweit nichts anderes angegeben: Höchstgrenze; siehe auch unter Höhe baulicher Anlagen.

5. Festsetzungen gem. BauGB
- Fläche für Abgrabung zur Herstellung der Straße § 9 (1) 26
- Verkehrsflächen und Flächen für das Parken von Fahrzeugen (P) § 9 (1) 11
- Fläche für Aufschüttung zur Herstellung der Straße § 9 (1) 26
- keine Ef, Af Bereich ohne Einfahrt u. Ausfahrt § 9 (1) 4 und 11
- Stützmauer § 9 (1) 26
- V Verkehrsgrün (öffentlich) § 9 (1) 11
- Öffentliche oder private Grünfläche § 9 (1) 15. Konkrete Zweckbestimmung siehe Einschrieb
- Fläche für Landwirtschaft § 9 (1) 18a
- Fläche für Wald § 9 (1) 18b
- pv Fläche mit Pflanzverpflichtung § 9 (1) 25 z.B. pv (siehe Text)
- GB Grenze der Fläche für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5
- Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7)
- (E) Grenze des Erhaltungsbereichs § 172 (1) ggf. nachrichtliche Übernahme
- L Immissionsschutz § 9 (1) 24 (siehe Text)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 (siehe Text)
- Grenze der Fläche für Aufschüttungen § 9 (1) 17
- Grenze der Fläche für Abgrabungen § 9 (1) 17
- (A)(V) Grenze der Fläche für Versorgungsanlagen (V) § 9 (1) 12 u. Fläche f. d. Verwertung od. Beseitigung v. Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (A) § 9 (1) 14
- gr, fr, lr Zu belastende Fläche mit Gehrecht (gr), Fahrrecht (fr), Leitungsrecht (lr) § 9 (1) 21 mit Index (siehe Text)
- Grenze der Fläche für Nebenanlagen, wie für Spiel (Sp), Freizeit, Erholung, Garagen (Ga); G steht für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 und 22 (siehe Index für Zuordnung)
- Grenze der Fläche für Nebenanlagen: Stellplätze (St) und Mülltonnenstandplätze (Mü)
- Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 (5) 3
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20

Baumstandorte
- Festsetzungen: geplanter Baum Baumart s. Text
- Erhaltung/Anpflanzung § 9 (1) 25: bestehender Baum Kronendurchmesser Ø Maßstabsgerecht dargestellt
- Richtlinien: geplanter Baum
- dargestellter Baum in Planunterlage (Stadtkarte)

6. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB
- Grenze der Bahnanlage
- (N) Grenze des Naturschutzgebietes
- (L) Grenze des Landschaftsschutzgebietes
- (R) Grenze der erklärten Reblage
- vorgesehene S-Bahn/Stadtbahn
- Grenze der Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen z.B. Überschwemmungsgebiet
- Hauptversorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser u.a.): oberirdisch, unterirdisch
- (D) Grenze der Gesamtanlage i.S.v. § 19 Denkmalschutzgesetz
- (D) Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt § 2 Denkmalschutzgesetz
- (D) Kulturdenkmal von besonderen Bedeutung § 12 Denkmalschutzgesetz
- (ND) Naturdenkmal § 24 Naturschutzgesetz

7. Allgemeine Zeichen
- × Bezugspunkt für die Höhe
- VB 365,75 Visierbruch altes Höhennetz
- VB N365,75 Visierbruch neues Höhennetz (Deutsches Haupthöhennetz)
- N365,75 bestehende Höhen
- N365,75 geplante Höhen neu
- ← 0,5% — geplante Straßenneigung
- – 150,0 – Länge der geplanten Straßenneigung
- Hw Halbmesser der Wanne
- Hk Halbmessser der Kuppe
- T Tangentenlänge
- f Höhe des Stiches der Ausrundung
- ≧ größer/gleich (Mindestgröße)
- ≦ kleiner/gleich (Höchstgröße)

Stand: Juli 2018 — Weitere Zeichen können im Text des Bebauungsplans erklärt sein.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften Hofener/Gnesener Straße (Ca 309/1)
vom 25. März 2020 / 25. August 2021

wurden nach den Vorschriften von

Baugesetzbuch	(i.d.F.d.Bek.v. 03.11.2017 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen)	Aufstellungsbeschluss	11.10.2016
		Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 21.10.2016 bis 21.11.2016
Baunutzungsverordnung	(i.d.F.d.Bek.v. 21.11.2017 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen)	Auslegungsbeschluss	15.12.2020
Planzeichenverordnung	vom 18.12.1990 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen	Auslegung	vom 19.03.2021 bis 26.04.2021
Landesbauordnung	(i.d.F.v. 05.03.2010 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen)	Satzungsbeschluss	02.12.2021
		Inkrafttreten	16.12.2021

aufgestellt.

Der Inhalt des Bebauungsplanes entspricht dem Willen des Gemeinderats.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisher geltenden Bebauungspläne außer Kraft, insbesondere der Bebauungsplan 1993/17. Unberührt davon bleibt der Bebauungsplan "Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart - Bad Cannstatt (Ca301)"

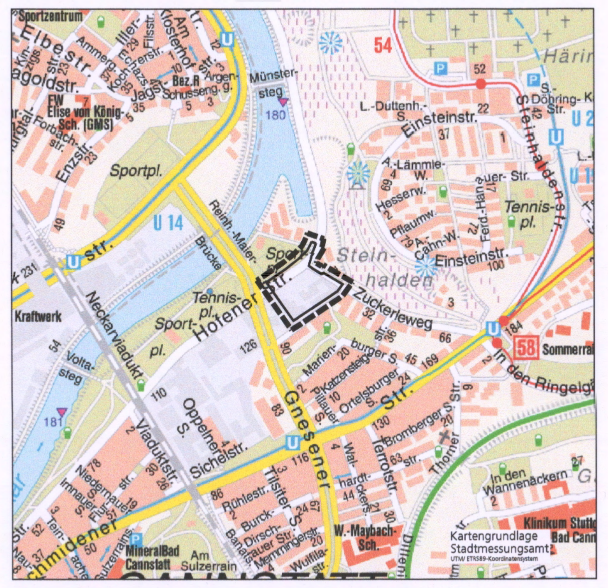
Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 25. März 2020 / 25. August 2021
Dr.- Ing. Kron
Stadtdirektor

Beigeordneter für Städtebau, Wohnen und Umwelt
Stuttgart, 6. Dezember 2021
Peter Pätzold
Bürgermeister

STUTTGART

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Hofener / Gnesener Straße (Ca 309/1) im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt



Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Wohnen

2021/11