Text

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 – 6 und 9 BauNVO

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

Nicht zulässig sind
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

GB. Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Anlagen für soziale Zwecke. Zulässig sind folgende Nutzungen: Wohnheim, Barrieefreie Wohnen, Einrichtungen zur Versorgung suchtkranker, psychisch kranker und wohnungsloser Menschen sowie Einrichtungen für ambulante und niedrigschwellige Betreuung.

Zulässige Grundfläche der WA-Gebiete - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 19 Abs. 4 BauNVO

GRZ Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Es darf die zulässige Grundfläche von ermittelnden Flächengrößen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

Zulässige Zahl der Vollgeschosse und zulässige Geschossfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 19 und 20 BauNVO

II Höchstgrenze der Vollgeschosse
Ausnahmsweise kann die Höchstgrenze um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn dies durch ein das Gebäude herausragendes Garagengeschoss mit Nebenräumen verursacht wird.

GFZ Ausnahmsweise kann die festgesetzte GFZ um das Maß einer auf die Zahl der Vollgeschosse ersichtlichen Garage überschritten werden.

Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO

Baugrenze Über die Ausnahmeregelung/Ausnahmen des § 23 Abs. 3 BauNVO hinaus können ausnahmsweise Treppenhäuser und deren Zugänge zugelassen werden.

Garagen / Nebenanlagen In den gekennzeichneten Bereichen sind Garagen und Nebenräume zulässig. Die Garagen müssen mindestens 5,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie Straße eine höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Sollten Doppelgarage (mehr als Garagen untergebracht werden, kann eine Höhe von max. 4,5 m zugelassen werden. Entlang des Geh- und Radweg bei der Stadtbahn sind keine Anschlußflächen des Garagengeschosses zulässig.

ST Fläche für Stellplätze mit Nebenanlagen
Stellplätze sind auf einer mindestens 12,0 m breiten, durchlaufenden Garagenzufahrt zulässig. Die Garagenzufahrten müssen mindestens 5,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie Straße Zu- und Abfahrten bis zu einer Breite von 5,0 m und Zugänge sowie Flächen für Müllbehälter sind ausnahmsweise zulässig. Die Stellplätze müssen mindestens 5,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie an den Bäuten und ausnahmsweise zulässig (siehe unter „Baugrenze").
Hinweis: Bolddatasse siehe unter „Festgesetzte Bäume"

Gas-Zufahrt Zulässig ist eine angemaute Garagenzufahrt. Das Gleiche gilt für Einrichtung in den Bereichen der Gas-Zufahrt. Ausnahmsweise kann die Gas-Zufahrt ausnahmsweise, Es ist zulässig: Für die Begrünung sind geeignete Gräser / Kräuter- und Grünsaatmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

Müll-standorte Ausnahmsweise können außerhalb der Baugrenze in der St-Fläche und in der pu-Fläche Müllstandorte zugelassen werden, wenn sie eingehaust und ebenerdig bepflanzt werden und mind. 5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straße) einhalten.

Überdachte Stellplätze Ausnahmsweise können Fahrradabstellplätze in der pu-Fläche zugelassen werden, wenn sie 5 m von der Ausfahrtante der Garagenwand eingerückt sind und die Ausfahrt mindestens 5,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Ausnahmsweise ist ein eingeschossiger Geräteschuppen zulässig, wenn die Höhe der Überdachung dort 2,20 m nicht überschreiten.

Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

GG₁ Parkanlage mit Baumwiese und Wegen, Feuerwehrzufahrt zulässig.

GG₂ Kleinkinderspielplatz mit Spielerinnitungen wie Sandplatz, Schaukel und Rutsche.

GG₃ Spielplatz Zulässig sind: Bolzplatz mit Ballfangeinrichtungen sowie Spielbereich mit Tretfahrzeug, Schaukeln, Rutschen, Kombinationsspielgeräten und Sandspielfläche mit Gehwegerstreifung zwischen Ballhaser-Neumann-Straße und Gas- und Fernwärmeleitung. Feuerwehrzufahrt zulässig.

GG₄ Grünanlage mit Aufenthaltsbereich und Pavillon. Feuerwehrzufahrt und Fußgängerverkehrsfläche zulässig.

Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO

o Offene Bauweise

a Wie offene Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

Vom Baustellenverkehr abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB

TA Die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen entlang der mit TA gekennzeichneten Bereiche wird unabhängig von der Gebäudehöhe auf 7 m festgesetzt.
Hinweis:
Abweichungen von den Baugrenzen sind im rechtlichen Baugebiet die seitlichen Abstandsflächen nach § 6 Abs. 11,850 einhalten.

Fläche für Versorgungsanlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

V Wasserbehälter (Wasserturm) und Netzstation (Strom) der Versorgungsunternehmen.

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

Arten-schutz- Maßnahme Zur Kompensation des Verlustes von Brutplätzen bzw. Brutquartieren und auf den etablierten Fledermäuse, Vögel und Kröten sowie Insekten für den Erhalt der lokalen Population sind artenschutzrechtlich zu sichern.

Hinweis Auf den etablierten Vorkommen Ziel ist Bebauungsplan wird hingewiesen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

g₁ Gehrecht / Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit.
Geringfügige Abweichungen der Lage können ausnahmsweise zugelassen werden.

fr₁ Unentgeltliches Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger.

fr₂ Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr für Feuerwehrzufahrten und Feuerwehrzufahrtsflächen.

Bauverbotszone § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 20 a und b BauGB

Flächenbeider Anlagen und Bauverbot und -deverbot an etwaiger. Der Schotterbaufläche muss mind. 12 cm, die Substratschicht mindestens 10 cm stark sein. Es ist zulässig: Für die Begrünung sind geeignete Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

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

In Plangebiet sind an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Schallschutzfenstermaßen gemäß DIN 4109 zu treffen.

Hinweis:
1. Es ist von folgenden Mittelungspegeln auszugehen:
Mönchfeldstraße 70 – 75 dB(A) tags 60 – 65 dB(A) nachts.
2. Der Beurteilungspegel und daraus der „maßgebliche Außenlärmpegel" gemäß DIN 4109 wurde für die Straßenbahn und die Straßen ermittelt und die darum schrittweise passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 zu bemessen. Spätestens ab Beurteilungspegeln von tag/ab 70 Eure 60 dB(A) tagsüber/ab 60 ist ein fensterunabhängiges Belüftungssystem für Aufenthaltsräume zu empfehlen. Die Bemessung der Schallschutzfenster wird nach den aufgegliederten Beurteilungspegeln – wie von den Straßen abgewandten Seiten oder über das Dach – erfolgen. Für die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109 ist der Zuschlag für Straßenbahnen (Bahn) mit 5 dB(A) (der Beurteilungspegel tags" hier anzuwenden.
3. Für die geplante Bebauung liegt ein Schallgutachten vom 20. Oktober 2015 vor, das die Beurteilungspegel und die Lärmpegel (gemäß DIN 4109) ausweist. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan mit einzubauen. Sollte die bebaubbare Bebauung ganz oder teilweise vor der zu Gutachten angenommenen Bauweise abweichen oder einzelne Gebäude oder Gebäudeteile oder gar nicht erstellt werden, so müssen die Schallschutzmaßnahmen und die etwaige Schallbemessung gemäß Hinweis 2 nachfolgend neu erstellen.
4. Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Wohnen, Eberhardstraße 14 (Eberhard-Bau), 70173 Stuttgart in der Planauslage (ro 53), Zimmer 223 sowie beim Baurechtsamt, Eberhardstraße 10, 70173 Stuttgart im 1. OG beim Bürgerservice Bauen zur Einsichtnahme bereit gehalten.
Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Pflanzverpflichtungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Siehe auch Hinweise Pflanzenpflanzungen.

pu₁ Die Fläche ist gemeinsch anzulegen sowie mit Blumenwiesen und standortgerechten Bäumen zu bepflanzen. Es ist zulässig: Für die Begrünung sind geeignete Gräser und Zugänge sowie Treppenhäuser. Wendlinge und im EG vorgesehene Überdachungen, Feuerwehrzufahrtsflächen sowie Unterkunftsgebäude von Garagen und Nebenräumen sind zulässig.

pu₂ Wie pu₁. Zu- und Abfahrten bis zu einer Breite von 5,0 m sind jedoch zulässig.

pu₃ Fläche für Außenaufbereiche für KITa und Sozialstation.
Es ist zulässig: Für die Begrünung sind geeignete Gräser und Zugänge sowie Treppenhäuser. Wendlinge und im EG vorgesehene Überdachungen, Feuerwehrzufahrtsflächen sowie Unterkunftsgebäude von Garagen und Nebenräumen sind zulässig. Zu- und Abfahrten bis zu einer Breite von 5,0 m und Zugänge sowie Flächen für Stellplätze mit Ausnahmegenehmen. Müllbehälter sind zulässig. Die Bepflanzung ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es ist zulässig: Für die Begrünung sind geeignete Gräser und Zugänge sowie Flächen für Müllbehälter sind ausnahmsweise