

Text (Mün 40)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Fläche für den Gemeinbedarf - § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

GB Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte. Zulässig sind Kindertagesstättegebäude, zugehörige Nebenanlagen, Stellplätze, Pausenhof, Frei- und Spielflächen.

Öffentliche Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung Parkanlage. Zulässig ist eine Parkanlage mit Spielplatz und Wegen.

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

HbA Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in m üNN. Eine Überschreitung der Höhenbegrenzung durch technische Aufbauten, wie z. B. Lüftungsgeräte o. Ä. bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 10 % der darunter liegenden Dachfläche und einer maximalen Höhe von 1,8 m ist ausnahmsweise zulässig.

Stellplätze, Müllbehälteraufstellflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO

St, Mü Oberirdische Stellplätze und Müllbehälteraufstellflächen sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Stellplätze, Wege und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Pflanzverpflichtung - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

pv Frei- und Spielfläche mit Spielgeräten und Baumbestand. Der Baumbestand auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bei Abgang dieser Bäume sind Ersatzpflanzungen mit einem Stammumfang von 20/25 cm, gemessen 1,0 m über Gelände, nachzupflanzen. Eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche im Kronentraufbereich ist nur ausnahmsweise zulässig.

Neupflanzung eines klein- bis mittelkronigen Baumes mit einem Stammumfang von 16 cm - 18 cm. Der Baumstandort muss einen mindestens 12 m³ großen durchwurzelbaren Raum erhalten. Lagemäßige Abweichungen sind in geringfügigem Umfang zulässig.



Lärmschutz - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Planungsgebiet sind an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu treffen.

Hinweise:

Nach der Lärmkartierung der Landeshauptstadt Stuttgart aus dem Jahre 2017 ist von folgendem Lärmwert auszugehen:

- tags 60 dB(A)

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 Bürger-Service-Bauen zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Flächen für Aufschüttungen Abgrabungen und Stützmauern - § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,50 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen und 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 § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

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

C. Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Dachgestaltung - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- D₁ Flachdach: Dachneigung bis 5 ° möglich. Die Dachflächen sind als begrünzte Flächen auszuführen und auf mindestens 0,12 m Substratschicht extensiv zu bepflanzen und so zu erhalten. Für die Begrünung ist geeignetes Saatgut von heimischen Arten zu verwenden. Dachaufbauten einschließlich technischer Aufbauten sind einzuhausen, ausgenommen hiervon sind Solaranlagen. Die Begrünung ist - bis auf die zwingend erforderlichen technischen Aufbauten - als durchgängige Vegetationsfläche herzustellen und so

dauerhaft zu erhalten. Auf den Flachdächern sind aufgeständerte Solaranlagen zulässig, sofern sie einen Mindestabstand zwischen Substratschicht und Paneel von 30 cm nicht unterschreiten.

Einfriedigungen, Müllbehälteraufstellplätze - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die Aufstellflächen für Müllbehälter sind, sofern sie nicht in das Gebäude integriert werden, durch geeignete Rankgitter in Verbindung mit Sichtblenden allseitig und dauerhaft gegen Einblicke abzuschirmen und permanent fachgerecht einzugrünen. Die Müllbehälteraufstellplätze sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

Hinweis:

Im Übrigen gilt die Satzung über Abfallvermeidung und Abfallentsorgung.

EF Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

D. Hinweise

Abriss, Neu- und Umbau von Gebäuden, Abräumen des Geländes

Entsprechend des § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Baumfällungen nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erlaubt. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass eine Zerstörung von Niststätten und Quartieren mit den Maßnahmen verbunden ist, sind vorbeugend mindestens 3 Vogelnistkästen und 3 Fledermausbretter/-kästen an den verbleibenden Bäumen auf dem Grundstück fachgerecht anzubringen. Sollten die Abriss- und Neubaumaßnahmen während der Hauptbrutzeiten (März bis Juni/Juli) erfolgen müssen, so sind zur Vermeidung von Störungen der Ersatzquartiere diese an geeigneten Stellen außerhalb des Baufensters in der GB-Fläche anzubringen. Sollten Rodungs- bzw. Gebäudeabbruchmaßnahmen während der Brutzeit von Vogelarten bzw. der Zeit der Jungenaufzucht von Fledermäusen unumgänglich sein, ist zuvor eine Überprüfung auf ein Vorkommen von Nist- und Ruhestätten von europarechtlich geschützten Tierarten erforderlich und der Zeitraum und ggf. weitere Maßnahmen auf die Ansprüche und den Lebenszyklus der betroffenen Tierarten abzustimmen.

Höhenangaben

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

Bauordnungsrechtliches Verfahren

In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind die Außenanlagen in einem Freiflächengestaltungsplan als Teil der Bauvorlagen darzustellen.

Kampfmittel

Die Auswertungen des Regierungspräsidiums Stuttgart (Kampfmittelbeseitigungsdienst) ergaben, dass das Plangebiet im bombardierten Bereich von Stuttgart-Münster liegt.

Im Untersuchungsgebiet ist ein Bombenrichter erkennbar, Bombenblindgänger können daher nicht ausgeschlossen werden. Weitere Vorortmaßnahmen werden in dem rot schaffierten Bereich für erforderlich gehalten. Es wird auf die Auswertungskarte (Anlage zu S 9421, Maßstab 1 : 10 000, stand 26. August 2013) des Regierungspräsidiums Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst verwiesen.

Denkmalschutz, Bodenfunde

Die Grundstücke im Plangebiet liegen im Bereich einer archäologischen Fundstelle.

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden.

Baumschutz

Alle Bäume sind gemäß DIN 18920 während den Baumaßnahmen ausreichend zu schützen.

Grundwasserschutz und Wasserrecht

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.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nach der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg in der Überflutungsfläche HQ extrem und im geschützten Bereich bei HQ 100. Nach den derzeitigen Hochwassergefahrenkarten des Landes ist das Grundstück bei einem hundertjährigen Hochwasser nicht betroffen bzw. durch den Neckardamm geschützt. Bei einem Versagen des Dammes wird der HQ 100 Bereich mit einer Überflutungstiefe von max. 0,25 m überflutet. Geeignete Schutzvorkehrungen werden empfohlen. Aufgrund der sensiblen Nutzung des Grundstücks durch eine KiTa wird dem Betreiber die Erstellung eines Notfallplans empfohlen.