A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1, 15 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Wettbüros.

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz

Zulässig sind:
- Spielgeräte,
- Einfriedigungen.

Der Versiegelungsgrad ist auf 20 % der Fläche zu beschränken. Der Baumbestand ist zu erhalten.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. die Höhe baulicher Anlagen (HbA).

2.1 Grundflächenzahl GRZ - § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO

GRZ1 siehe Einschrieb: Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO).

GRZ2 siehe Einschrieb: Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO).

GRZ3 siehe Einschrieb: Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO).

GRZ4 siehe Einschrieb: Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO).

2.2 Geschossflächenzahl GFZ - § 16 Abs. 2 und § 20 BauNVO

GFZ siehe Planeinschriebe

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

HbA Die im Plan beschriebene maximale Höhe der baulichen Anlagen (HbA), bezogen auf die Oberkante Attika, sind in Metern über Normalnull festgesetzt.

Ausnahmsweise darf die HbA durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bis 1,0 m Höhe überschritten werden, wenn mit diesen Aufbauten und Anlagen zur Außenhaut des Gebäudes ein Abstand von mindestens 1,2 m eingehalten und die Festsetzungen zur Dachbegrünung erfüllt werden.

Ausnahmsweise darf die HbA durch technische Einrichtungen, die aus funktionalen Gründen über die Dachhaut aufragen müssen, wie Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, Be- und Entlüftungsrohre, Blitzschutz, Absturzsicherungen für Dachterrassen und Außenantennen bis max. 1,50 m überschritten werden, wenn diese vom Dachrand um ihre Eigenhöhe zurückversetzt sind.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2 a BauGB

3.1 Bauweise - § 22 BauNVO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes offene und abweichende Bauweise festgesetzt.

o offene Bauweise: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m nicht überschreiten.

a1 abweichende Bauweise: Die Bauweise weicht insofern von der offenen Bauweise ab, als Gebäude mit einer Länge von max. 58 m errichtet werden dürfen.

a2 abweichende Bauweise: Die Bauweise weicht insofern von der offenen Bauweise ab, als Gebäude mit einer Länge von 65 m errichtet werden dürfen.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 23 Abs. 3 i.V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.

3.3 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

TA1 Die Abstandsfläche entlang des mit TA1 gekennzeichneten Bereichs wird unabhängig von der Gebäudehöhe auf 1,85 m festgesetzt.

TA2 Im Planbereich 2 wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 3 m festgesetzt.

Hinweis: Unabhängig von den Baugrenzen sind im restlichen Geltungsbereich die Abstandsflächen nach § 5 Abs. 7 LBO einzuhalten.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB und § 23 Abs. 3, 5 BauNVO

Bauliche Anlagen wie die Belüftungen der Tiefgarage und Nebenräume, Einhausung der Tiefgaragenzufahrt in den Bereichen EF/ AF, Stützmauern, nicht überdachte Fahrradstellplätze, Müllbehälteraufstellflächen für Abholung und Spielgeräte sind auch auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind dort unzulässig.

Ausnahmsweise können nördlich entlang der Steckfeldstraße außerhalb der Baugrenzen oberirdische Stellplätze zugelassen werden, wenn es sich um Carsharing-Stellplätze handelt oder diese für eine gesundheitliche oder soziale Nutzung im Plangebiet erforderlich sind. In den übrigen Bereichen des Geltungsbereichs sind oberirdische Stellplätze ausgeschlossen. Die oberirdischen Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen. Zufahrten zu unterirdischen Garagen und Behindertenstellplätze sind davon ausgenommen (siehe auch 6.4).

Ga-u Flächen für Tiefgaragen, notwendige Einhausungen für Tiefgaragenzufahrten, Nebenräume, haustechnische Anlagen, Abstellräume und Anlagen zur Energiespeicherung, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Die Flächen sind intensiv zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht als Wege oder Flächen für zulässige Nebenanlagen genutzt werden. Die Erdüberdeckung muss mindestens 60 cm betragen. In Bereichen mit Baumstandorten ist eine Erdüberdeckung von mind. 80 - 100 cm herzustellen (siehe auch pv-TG).

Ef, Af Zufahrten zu Tiefgaragen einschließlich notwendiger Einhausungen sind nur innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig.

Ter Terrassen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den gekennzeichneten Flächen im Planbereich 2 zulässig.

Mü1 Müllstandorte sind nur auf den gekennzeichneten Flächen in den Planbereichen 1a, 1b und 3 oder innerhalb der baulichen Anlagen zulässig.

Mü2 Müllstandorte sind nur in den baulichen Anlagen zulässig. Müllbehälteraufstellflächen für Abholung sind davon ausgenommen.

Fahr Überdachte oberirdische Fahrradstellplätze sind nur auf den gekennzeichneten Flächen in den Planbereichen 1 a, 1 b und 3 zulässig.

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

gr1 Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit. Mindestbreite der mit Gehrecht belasteten Fläche wie Planeinschrieb. Anlagen zur Energiegewinnung können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in der Fläche untergeordnet sind.

gr2 Gehrechte zu Gunsten von Anliegern. Mindestbreite der mit Gehrecht belasteten Fläche wie Planeinschrieb.

fr Fahrrecht zu Gunsten von Rettungsdiensten und Feuerwehr. Entsprechende Befahrbarkeit muss gewährleistet sein. Anlagen zur Energiegewinnung können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in der Fläche untergeordnet sind.

lr Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt und der Versorgungsträger. Mindestbreite der mit Leitungsrecht belasteten Fläche wie Planeinschrieb.

Hinweis: Die Gehrechte und das Fahrrecht dürfen gemäß Ga-u unterbaut werden.

6. Pflanzverpflichtung und -bindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

6.1 Bepflanzung der Grundstücksflächen (pv)

pv1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Wege, Zugänge, Zufahrten oder zulässige Nebenanlagen genutzt werden, als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Mindest-Pflanzgröße: 20/25) und Laubsträuchern (Heister, 3x verpflanzt) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 zu bepflanzen und so dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen. Der Anteil der begrünten Flächen an der Grundstücksfläche muss mindestens 40 % betragen.

Hinweis: Die bestehenden Bäume sind gemäß DIN 18920 während der Baumaßnahmen ausreichend zu schützen.

pv2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Wege, Zugänge, Zufahrten oder zulässige Nebenanlagen genutzt werden, als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Mindest-Pflanzgröße: 20/25) und Laubsträuchern (Heister, 3x verpflanzt) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 zu bepflanzen und so dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen. Der Anteil der begrünten Flächen an der Grundstücksfläche muss mindestens 35 % betragen.

Hinweis: Die bestehenden Bäume sind gemäß DIN 18920 während der Baumaßnahmen ausreichend zu schützen.

pv3 Innerhalb der mit pv3 gekennzeichneten Flächen sind entsprechend dem zeichnerischen Teil heimische standortgerechte Bäume aus dem Vorkommensgebiet 5.1 zu pflanzen (Mindest-Pflanzgröße: 20/25) bzw. zu erhalten. Die Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Fläche ist gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft so zu erhalten. Eine Unterbauung oder Überbauung dieser Fläche ist - mit Ausnahme von Lichtschächten und Stützmauern zur Geländesicherung - nicht zulässig. Einfriedungen sind nicht zulässig.

pv-TG Unterbauungen durch Tiefgaragen, Nebenräume, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Energiespeicherung und Abstellräume sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, wenn die Erdüberdeckung mindestens 60 cm beträgt. Die Flächen sind intensiv zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht als Wege oder Flächen für zulässige Nebenanlagen genutzt werden. In Bereichen mit Baumstandorten ist eine Erdüberdeckung von mind. 80 - 100 cm herzustellen

6.2 Baumpflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang fachgerecht mit heimischen standortgerechten Laubbäumen zu ersetzen (Mindest-Pflanzgröße 20/25, gemessen 1,0 m über Gelände, Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland"). Die im Plan gekennzeichneten Standorte können bei Abgang, sofern technisch erforderlich, um bis zu 3 m verschoben werden. Bestehende Bäume im öffentlichen Straßenraum, die aufgrund von geplanten Tiefgaragen- bzw. Stellplatzzufahrten gefällt werden müssen, sind im Straßenraum zu ersetzen.

Hinweis: Die zu erhaltenden Bäume sind gemäß DIN 18920 während der Baumaßnahmen zu schützen.

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind heimische standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Mindest-Pflanzgröße 20/25, Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland). Das Baumquartier muss offen gestaltet werden mit einer Pflanzgrube von min. 12 m³ Größe und 1,5 m Tiefe, Einfüllung geeigneter Ober- und Unterbodensubstratmischungen und Erdanschluss. Bei überbauten Baumquartieren sind verdichtbare und überbaubare Spezialsubstrate zu verwenden mit einer angemessenen Durchlüftung und Anfahrschutz.

Die im Plan gekennzeichneten Standorte können, sofern technisch erforderlich, um bis zu 3 m verschoben werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.3 Dachbegrünung § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB

Da Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung sind flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft 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 Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten.

Alternativ können Solaranlagen flächig ohne Aufständerung und ohne Begrünung auf bis zu 40% der Dachflächen angebracht werden. Auf bis zu 20% der Dachflächen sind folgende Nutzungen zulässig: technische Aufbauten, Dachterrassen, Attika und nicht brennbare Abstandsstreifen.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung gilt nicht für die Dachterrassen der Staffelgeschosse.

6.4 Gestaltung von Pkw-Stellplätzen und deren Zufahrten

Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen, Rasenpflaster mit 15 % Fugenanteil herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Zufahrten zu unterirdischen Garagen und Behindertenstellplätze sind davon ausgenommen.

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

Zur Wiederherstellung von Lebensstätten seltener und gefährdeter sowie besonders und streng geschützter Tierarten sind folgende Maßnahmen nach fachlichem Standard auf den Baugrundstücken durchzuführen:

- Anbringen von insgesamt 12 Fledermausfassadenquartieren (Zwergfledermaus) an den neu zu errichtenden Gebäuden, wobei an zwei Fassaden je 3 Quartiere zusammen als Verbund anzubringen sind.
- Anbringen eines Halbhöhlennistkastens (Hausrotschwanz) je neu zu errichtendem Gebäude.
- Anbringen von je drei Mauerseglernistkästen im Verbund (Mauersegler und Haussperling) je neu zu errichtendem Gebäude.

Hinweis: Weitere, vorgezogene Artenschutz- und Interimsmaßnahmen siehe unter Teil C Artenschutz und in den städtebaulichen Verträgen.

B. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

Dachgestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 15°. Sämtliche Dachflächen sind entsprechend der in der Festsetzung „Pflanzverpflichtung" aufgeführten Maßgaben zu begrünen. Absturzsicherungen von Dachterrassen auf Staffelgeschossen sind an der Innenkante der Außenwand zu errichten. Solaranlagen als Aufbau sind zulässig, wenn mit diesen Aufbauten und Anlagen zur Außenhaut des Gebäudes ein Abstand von mindestens 1,2 m eingehalten und die Festsetzungen zur Dachbegrünung erfüllt werden.

Fassadengestaltung

Es sind nur nicht glänzende oder reflektierende Materialien und Farben zulässig.

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. Leuchtkästen größer als 1 m² sowie Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind ausgeschlossen.

Einfriedungen und Stützmauern § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen sind als Hecken mit einer Höhe von max. 1,35 m inklusive Sockelmauer zulässig. Für die Hecken sind Laubgehölze heimischer Arten zu verwenden. Ausnahmsweise kann für soziale Nutzungen eine Kombination von Stützmauern (zur Sicherung des Geländes) und transparenten Zäunen mit Hecken (eingezogener Heckenzaun) mit einer Höhe von insgesamt 1,80 m zugelassen werden, wenn dies betriebsbedingt notwendig ist. Im pv3 sind keine Einfriedungen zulässig.

Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die Müllbehälterstandplätze, die oberirdisch auf dem Baugrundstück einzurichten sind (Mü1), sind durch geeignete Vorkehrungen wie Behälterschränke oder bepflanzte Sichtblenden zum öffentlichen Raum hin dauerhaft abzuschirmen und vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen

Hinweis: Im Übrigen gelten die Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart.

Außenantennen und Mobilfunkanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Als Außenantenne ist nur eine Antenne pro Gebäude zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind. Parabolantennen sind im Bereich der Fassaden unzulässig. Ausnahmsweise können Satelliten-Empfangsanlagen als Gemeinschaftsanlagen auf dem Dach zugelassen werden. Mobilfunkantennen sind nicht zulässig.

Abstandsflächen § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO

TA1 Die Abstandsfläche entlang des mit TA1 gekennzeichneten Bereichs wird unabhängig von der Gebäudehöhe auf 1,85 m festgesetzt.

TA2 Im Planbereich 2 wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 3 m festgesetzt.

Hinweis: Unabhängig von den Baugrenzen sind im restlichen Geltungsbereich die Abstandsflächen nach § 5 Abs. 7 LBO einzuhalten.

C. Hinweise

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.

Artenschutz

Vor Abbruch und Umbau bestehender Gebäude, der Umgestaltung von Grundstücken sowie vor Fäll- und Schnittarbeiten 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 (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatschG). Ist dies der Fall, sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörden einzuholen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es erforderlich, vorgezogene Artenschutzmaß- und Interimsmaßnahmen durchzuführen. Diese beinhalten das Anbringen von Nisthilfen für die Zwergfledermaus, den Grauschnäpper, den Hausrotschwanz, den Haussperling, den Mauersegler, die Blaumeise, die Kohlmeise sowie den Gartenbaumläufer. Diese Maßnahmen werden an vorhandenen und nicht für den Umbau vorgesehenen Gebäuden sowie im Umfeld des Plangebietes umgesetzt. Sie sind vor Baufeldfreimachung zu realisieren und werden auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages rechtlich gesichert.

Maßnahmen an Gebäuden, die Umgestaltung von Grundstücken sowie die Durchführung von Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern sollen nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar und damit außerhalb der Brutzeiten heimischer Vogelarten durchgeführt werden. Bei winterlichen Schnittarbeiten an Bäumen mit Höhlungen ist zu prüfen, ob diese als Winterquartier von Fledermäusen genutzt werden. Es wird empfohlen, vor Durchführung der Arbeiten einen Fachgutachter zu konsultieren.

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.

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.

Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich ist möglicherweise mit Kampfmitteln belastet. Daher ist eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen dringend zu empfehlen. Vor dieser Überprüfung sollten dort keine Bohr-, Grab-, Ramm-, Rüttel- oder Baggerarbeiten durchgeführt werden.

Bauschutzbereich für den Flughafen

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Stuttgart. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem eine Bauhöhenfestlegung gem. § 13 LuftVG von 20 m über Grund festgesetzt wurde.

Sofern die Bezugshöhe durch Bauvorhaben (einschließlich technischer Aufbauten, Energiegewinnungsanlagen, Antennen, Schornsteine o.ä.), Bäume etc. überschritten wird, ist eine luftrechtliche Zustimmung bzw. eine luftrechtliche Genehmigung erforderlich. Dies ist insbesondere bei der Aufstellung von Bau- und Mobilkranen zu beachten.

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen und unterliegt somit den Bestimmungen des § 18 a LuftVG. Die Entscheidung, ob die Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne Bauwerke oder Anlagen gestört werden, wird, vom Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung getroffen. Die konkreten Vorhabenplanungen sind über die zuständige Luftfahrtbehörde des Landes vorzulegen.

Für die luftrechtliche Beurteilung sind Angaben der maximalen Höhen der Vorhaben in Meter ü NN und in Meter ü Grund und der Koordinaten an den Eckpunkten sowie Baubeschreibungen erforderlich. Die luftrechtliche Entscheidung wird auf Grund einer gutachterlichen Stellungnahme der Flugsicherungsorganisation sowie des Bundesamtes für Flugsicherung getroffen.

Lärmschutzbereich für den Flughafen Stuttgart

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart. Es ist dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen.

Immissionschutz

Bezüglich der Tiefgaragen einschließlich Zufahrten 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.

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.

Baugrund / Ingenieurgeologische Beratung

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich der Angulatensandstein-Formation, die im südwestlichen Planbereich von Lösslehm unbekannter Mächtigkeit überlagert wird.

Mit einem saisonalen Schwinden und Quellen des Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts usw.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) als TöB keine Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen erfolgt.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB.

Gemäß der hydrogeologischen Baugrundkarte von Stuttgart ist im Geltungsbereich mit einem Grundwasserstand zwischen 392,50 und 397,50 m ü. NN zu rechnen. Diese Angaben geben die großräumige Grundwassersituation wieder, von der kleinräumige Abweichungen jederzeit möglich sind.

Unterirdische Leitungen

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen hat in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu erfolgen. Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei den Leitungsträgern zu erheben.

Aufteilung der Verkehrsflächen

Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen und Verkehrsgrünflächen sind zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind.

Denkmalschutz

Funde bei Grabungen, an deren Erhalt ein öffentliches Interesse bestehen könnte, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadtverwaltung oder dem nächsten Polizeirevier zu melden (§ 20 DSchG).

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.

Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gemäß den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart einzurichten.

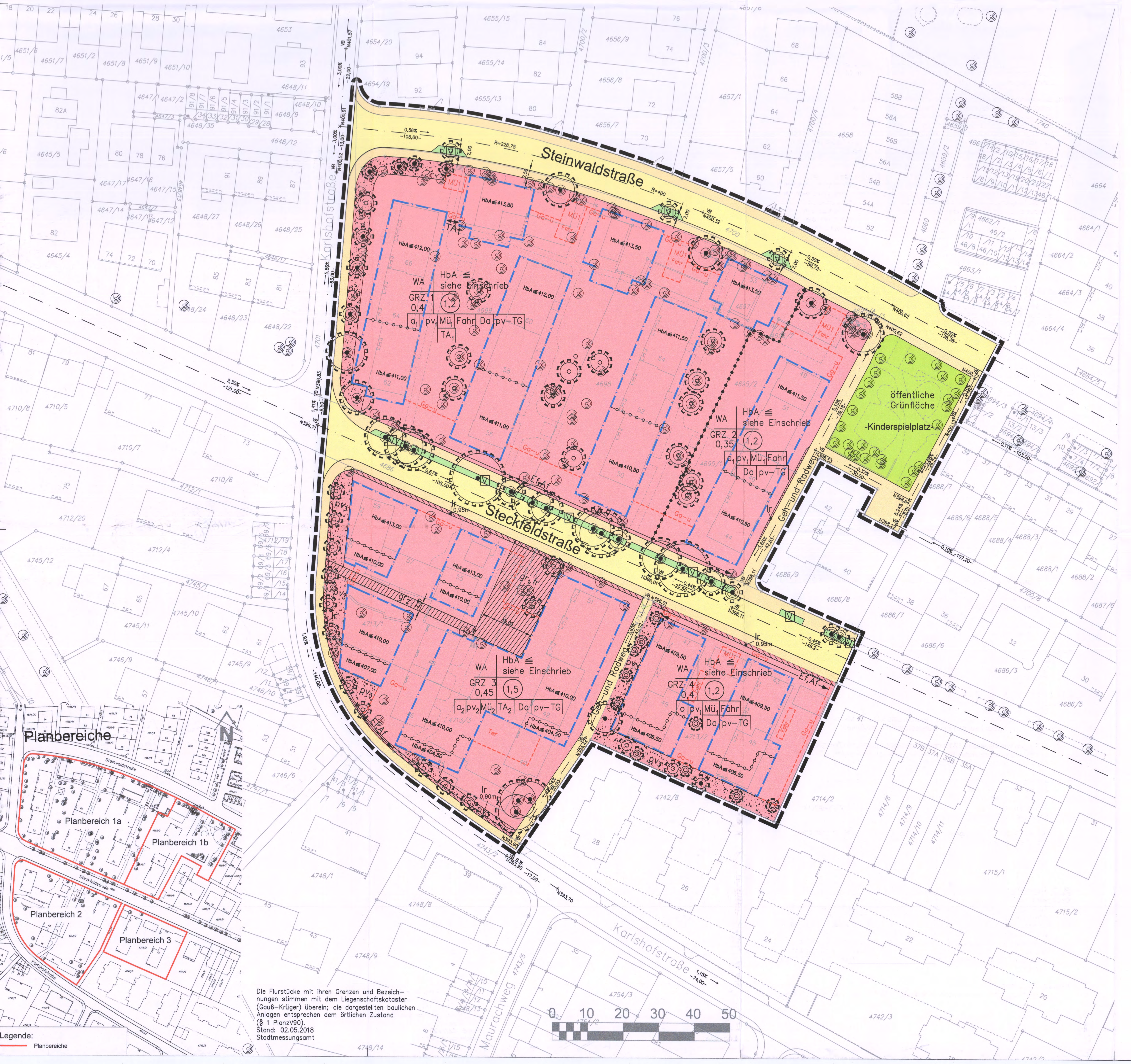
Telekommunikation und Versorgungsanlagen

Auf die sich im Planbereich befindlichen Telekommunikationslinien der Telekom ist Rücksicht zu nehmen. Die Telekom ist über den Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 20 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit die baulichen Maßnahmen mit der Telekom und anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordiniert werden können. Die Informationen sind zu richten an: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, PTI 22 Stuttgart PB 1, Postfach 502020, 70369 Stuttgart oder Telefon 0711/999-2271

Im Geltungsbereich befinden sich Anlagen von Versorgungsträgern (z.B. Netze BW, Stuttgart Netze). Im Zuge der geplanten Neubebauung sind neue Anschlusskonzepte notwendig. Bauinteressierte sollten sich möglichst frühzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern in Verbindung setzen.

Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zum Bebauungsplan werden städtebauliche Verträge abgeschlossen.



Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster (Gauß-Krüger) überein; die dargestellten baulichen Anlagen entsprechen dem örtlichen Zustand (§ 1 PlanzV90).
Stand: 02.05.2018
Stadtmessungsamt

Zeichenerklärung

Baugesetzbuch BauGB 2004 | Baunutzungsverordnung BauNVO 1990 | 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: WA 1 | 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)
- 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
- Ef, Af Einfahrt u. Ausfahrt nur in diesem Bereich § 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, Stellplätze (St), Garagen (Ga), Mülltonnenplätze (Mü); G steht für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 und 22 (siehe Index für Zuordnung)
- Gebäude- und Firstrichtung § 9 (1) 2 (Firstrichtung nur bei Sattel-, Walm- und Pultdächern)
- 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 Halbmesser der Kuppe
- T Tangentenlänge
- f Höhe des Stiches der Ausrundung
- ≧ größer/gleich (Mindestgröße)
- ≦ kleiner/gleich (Höchstgröße)

Stand: Juni 2016 — Weitere Zeichen können im Text des Bebauungsplans erklärt sein.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften "Wohnquartier mit Pflegeeinrichtung in Steckfeld (Plie 90) im Stadtbezirk Stuttgart Plieningen" vom 21. Januar 2019

wurde nach den Vorschriften von

Baugesetzbuch	(i.d.F.d.Bek.v.23.09.2004 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen)	Aufstellungsbeschluss 25.10.2016; Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Baunutzungsverordnung	(i.d.F.d.Bek.v.23.01.1990 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen)	vom 04.11.2016 bis 05.12.2016; Auslegungsbeschluss 16.07.2019
Planzeichenverordnung	vom 18.12.1990 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen	Auslegung 9.8.19 vom bis 25.9.19
Landesbauordnung	(i.d.F.v. 05.03.2010 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen)	Satzungsbeschluss 23.1.2020; Inkrafttreten 6.2.2020

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 die Bebauungspläne 2008/20, 2002/14, 1963/131 nö, 1961/34nö und1957/80 nö.

Unberührt davon bleibt der Bebauungsplan Textbebauungsplan "Vergnügungseinrichtungen und andere" (1989/014), sofern dieser Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen hinsichtlich der dort geregelten Nutzungen trifft.

Öffentlich ausgelegt gem. § 3 (2) BauGB vom 09.08.2019 bis 25.09.2019

Im Internet zur Verfügung gestellt vom 09.08.2019 bis 25.09.2019

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, den 21. Januar 2019

i.V. [Unterschrift]
Dr.- Ing. Kron
Stadtdirektor

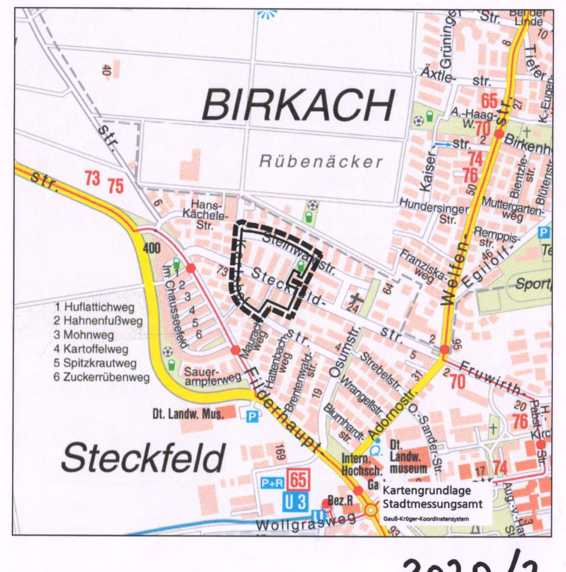
Beigeordneter für Städtebau, Wohnen und Umwelt
Stuttgart, 27. Januar 2020

[Unterschrift]
Peter Pätzold
Bürgermeister

STUTTGART

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Wohnquartier mit Pflegeeinrichtung in Steckfeld (Plie 90) im Stadtbezirk Stuttgart-Plieningen



2020/2

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung