Textteil zum Bebauungsplan Vai 282 „Heßbrühlstraße"

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

1.1 Gewerbegebiete §§ 8 i. V. m. 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

GE₁ Zulässig sind folgende Betriebe und Anlagen, sofern diese das Wohnen nicht wesentlich stören
- Gewerbebetriebe aller Art
- Öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe, Bordelle, bordellartige Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Wettbüros und Fremdwerbung
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

GE₂ Zulässig sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die nicht öffentlich genutzt werden.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen §§ 16 Abs. 2 i. V. m. 18 Abs. 1 BauNVO

HbA in m über NN siehe Einschrieb

Ausnahmen für erforderliche vertikale Erschließungsanlagen und Lüftungen können zugelassen werden, sofern sie mindestens um ihre jeweilige Eigenhöhe (Höhe über der Dachfläche) von den Gebäudeaußenwänden zurückgesetzt sind, max. 2,0 m, bei Rückkühlmen max. 3,0 m über der festgesetzten HbA liegen und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können die maximale zulässige HbA bis zu einer Höhe von 2,0 m überschreiten, sofern sie mindestens um ihre Eigenhöhen von der Gebäudeaußenwand zurückgesetzt sind.

2.2 Grundflächenzahl § 19 Abs. 4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

3.1 Stellplätze und Garagen § 12 Abs. 4 und 6 BauNVO

Kfz-Stellplätze sind ausschließlich unterirdisch zulässig.

TG In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze nur in den mit TG gekennzeichneten Flächen zulässig.

3.2 Nebenanlagen § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO (auch Müllbehälterstandplätze) sind oberirdisch nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (siehe auch Bepflanzung der Grundstücksflächen)

4. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

gr, fr Geh- und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m und einer Mindestbreite von 5,0 m. Eine barrierefreie Begeh- und Befahrbarkeit für Radfahrer sowie Personen mit Kinderwagen und Rollstühlen ist zu gewährleisten.

Eine Verschiebung bis zu 10 m des festgesetzten Geh- und Fahrrechts in der Lage ist zulässig. Jedoch muss das Geh- und Fahrrecht im südlichen Bereich zwingend in Verlängerung des bestehenden Weges Flurstück 1464 in voller Breite anschließen (siehe Regelungen im städtebaulichen Vertrag).

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

Maßnahmen zum Lärmschutz
Verkehrslärm
Im GE₁ sind an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen.

Hinweise:
1. DIN 4109
Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Eberhardstraße 10 (Graf-Eberhard-Bau) 70173 Stuttgart in der Planauslage im EG, Zimmer 003 sowie beim Baurechtsamt, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart beim Bürgerservice Bauen im 1. OG zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin bezogen werden.

2. Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine +Jud, Büro Stuttgart vom 16. Juli 2018, ergab folgende Beurteilungspegel:
Durch den Schienenverkehr ergeben sich Beurteilungspegel bis 66 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts. Sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 (55/55 dB(A) für Gewerbegebiete) werden um 1 bis 3 dB(A) tags und 7 bis 8 dB(A) nachts als auch der Grenzwert der 16. BImSchV (69/59 dB(A)) wird nachts um bis 4 dB(A) überschritten. Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Schienenverkehr sind deshalb erforderlich. Das Plangebiet liegt innerhalb der Baugrenze max. im Lärmpegelbereich V (siehe schalltechnische Untersuchung).

3. Die jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel und die dadurch erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind im baurodnungsrechtlichen Verfahren gutachterlich nachzuweisen. Außenhaltsflächen im Freien sind in geringer belasteten Bereichen anzuordnen. Bauliche Maßnahmen können nach DIN 4109 durch Schallschutzfenster, Anordnung der Grundrisse usw. erfolgen.

6 Pflanzverpflichtungen § 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 und 25 BauGB

6.1 Bepflanzung der Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Flächen, ausgenommen Zufahrten und Zugänge, sind gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft so zu erhalten.

pv₁ Die Fläche ist gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen, mit standortgerechten und gebietseheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft so zu erhalten.

Ausnahmsweise können Zufahrten bis zu einer Breite von 5 m für Fahrräder sowie Gebäudezugänge zugelassen werden.

pv₂ₐ Die Fläche ist als Retentions- und Versickerungsfläche herzustellen. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in dieser Fläche zu bewirtschaften.

Die Fläche ist dauerhaft zu begrünen, mit standortgerechten heimischen Laubbäumen, Sträuchern (siehe Pflanzverpflichtung) sowie Stauden und Röhrichten anzupflanzen und so zu erhalten. Maximal 30% der Fläche darf durch Wege, Aufenthaltsbereiche oder vergleichbares versiegelt oder teilversiegelt werden.

Bei einer Verschiebung der grfr- Fläche ändert sich die Abgrenzung der pv₂ₐ Fläche entsprechend.

pv₂ᵦ wie pv₂ₐ
Aufenthaltsbereiche sind nicht zulässig.

pv₃ Die Fläche ist zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Fläche darf mit einer Tiefgarage mit einer Erdüberdeckung von mindestens 70 cm unterbaut werden.
Versiegelungen können ausnahmsweise zugelassen werden:
- für erforderliche Fluchtwege
- sofern die max. zulässige Versiegelung von 25% der Fläche in den angrenzenden pv₂ₐ₋ᵦ Flächen nicht ausgeschöpft wurde, kann eine entsprechende Fläche für Wege, Aufenthaltsbereiche oder vergleichbares in der pv₃ Fläche versiegelt werden, Aufenthaltsbereiche jedoch nur im GE₁

Bei einer Verschiebung der grfr- Fläche ändert sich die Abgrenzung der pv₃ Fläche entsprechend.

pv₄ Die besonders erhaltenswerte Eiche ist dauerhaft zu erhalten und die Fläche ist zu begrünen (siehe Regelungen im städtebaulichen Vertrag).

6.2. Dachbegrünung von Flachdächern

Die Dachflächen von Flachdächern und geneigten Dächern (0° bis 7° Dachneigung) sind flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mind. 8 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

Ausnahmsweise ist bei Flachdächern und geneigten Dächern keine Begrünung von Technikgeschossen im Bereich von Z=XVIII und Glasdächern erforderlich.

Solaranlagen sind einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen, der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten.

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

Hinweis: Solaranlagen siehe C Dachgestaltung

6.3. Erdüberdeckung von Tiefgaragen

Die Höhe der Erdüberdeckung bei unterirdischen Garagen muss mindestens 0,70 m betragen, sofern die unterirdischen Garagen nicht durch das Hauptgebäude überbaut sind. Bis auf die Zugangs-/ Zufahrtsbereiche muss die unterirdische Garage unterhalb des Geländes liegen.

6.4. Bäume

Im Gewerbegebiet sind mindestens 73 Bäume neu zu pflanzen. Diese müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen 1,0 m über Gelände haben (siehe Regelungen im städtebaulichen Vertrag).

Die als erhaltenswert festgesetzten Bäume, insbesondere die Eiche (pv₄) sind zu erhalten.
Hinweis: Die Maßnahmen zum Erhalt der Eiche entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme durch Reiner Katzmeier zum Erhalt der Eiche vom 16. Dezember 2016 sind umzusetzen (siehe Regelungen im städtebaulichen Vertrag).

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

Böschungen und Stützmauern

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, können die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einem Höhenunterschied von 1,50 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.

8. Zufahrtsbereiche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Keine EfAf Keine Einfahrt/keine Ausfahrt zulässig

B Kennzeichnungen § 9 Abs. 5 BauGB

Bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimissionen § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB:
Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

C Satzung über örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

1. Dachgestaltung § 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachneigung

D₂ Dächer sind als Flachdach (0° bis 7 ° Neigung) auszubilden. Ausnahmsweise sind im Bereich HbA 444,50 m gewölbte Dächer mit einer Neigung von max. 7° zulässig (siehe auch A 6.2 Dachbegrünung).

1.2. Solaranlagen

Solaranlagen auf den Dachflächen sind um ihre Eigenhöhe von der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.

1.3 Dachterrassen

Absturzsicherungen von Dachterrassen und dergleichen sind als Geländer oder als baulich nicht geschlossenen oder transparente Brüstungen herzustellen. Sie sind um ihre Eigenhöhe von der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.

2. Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedigungen sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Ausnahmsweise ist entlang der Liebknechtstraße ein Sichtschutz zulässig, wenn es sich um eine Hecke handelt, die max. 1,5 m hoch und von der Verkehrsfläche mind. 1,5 m entfernt ist.

3. Müllbehälterstandplätze § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

Die Müllbehälterstandplätze sind in die Gebäude zu integrieren.
Hinweis: Im Übrigen gilt die Satzung über Abfallvermeidung und Abfallentsorgung der Stadt Stuttgart.

4. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen -auch Schriftzüge sami Logo, auch beleuchtet- sind im Bereich Z=XVIII an den Fassadenseiten max. zweimal nur in Ausrichtung auf das nördlich der Heßbrühlstraße angrenzende Gewerbegebiet zulässig, höchstens jedoch bis unterhalb der Traufe und jeweils mit folgenden Maximalabmessungen: 8,0 m Länge und 2,0 m Höhe.

Am Haupteingang in Ausrichtung zur Platzsituation bei der Eiche (pv₄) darf ein in die Fassade integriertes Schriftzug samt Logo -auch beleuchtet- mit insgesamt maximal 6,5 m Länge und 1,5 m Höhe angebracht werden.

Ansonsten sind Werbeanlagen nur an Gebäudefassaden bis zur Brüstungsgrenze des 3. OG in Form von Einzelbuchstaben zulässig (Gesamthöhe max. 1,0 m, Gesamtlänge max. 10 m). Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sowie freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

An den südlichen Fassaden zur Retentionsfläche pv₂ₐ₋ᵦ₋₃ hin und entlang des Fußwegs 1464 (östliche Abgrenzung des Geltungsbereichs) sind Werbeanlagen nicht zulässig (siehe städtebaulichen Vertrag).

Ein grundstücksbezogenes Orientierungssystem mit Hinweisschildern/Pylonen ist ausnahmsweise zulässig.

5. Außenantennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Als Außenantenne ist nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig.

6. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Wege, Zugänge oder Zufahrten, Terrassen genutzt werden, gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft so zu erhalten.

D Hinweise

1. 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 ihrer Zubehörteile sowie
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen

auf seinem Grundstück zu dulden.

2. Aufteilung der Verkehrsflächen

Änderungen der als Richtlinie dargestellten Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind im Rahmen des zu erstellenden Straßenbauprogramms zulässig.

3. Höhenangaben

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

4. Bodenfunde Bodendenkmalpflege

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden. Der Beginn der Erschließungs- und Erdarbeiten (Humusabtragung) ist der Denkmalschutzbehörde drei Wochen vorher mitzuteilen.

5. Wasserschutz

An drei Grundwasserbeobachtungspegeln wurden ein Jahr lang Grundwasserstandsbeobachtungen durchgeführt. Die Grundwasserstände schwanken gering. In der nordwestlichen Ecke des Plangebiets zwischen 429,95 und 431,21 m, in der südwestlichen Ecke zwischen 428,94 und 429,01 m und in der südöstlichen Ecke zwischen 423,67 und 425,38 m.

Erdaufschlüsse und Freilegungen von Grundwasserschließungen sind gemäß § 43 WG der Unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz anzuzeigen bzw. eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Eine wasserrechtliche Genehmigung für die Herstellung der Untergeschosse ist erforderlich.

Im baurechtlichen Genehmigungsverfahren bzw. wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren werden soweit erforderlich Auflagen und Regelungen zum Schutz des Grundwassers getroffen.

6. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landesbodenschutz- und -Altlastengesetzes (LBodSchAG) wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

7. Ingenieurgeologische Beratung

Zur Abklärung von Baugrundaufbau und Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privatles Ingenieurbüro empfohlen.

8. Kampfmittelbeseitigung

Luftbilder aus den Jahren 1943 bis 1945 und Unterlagen zeigen, dass die Umgebung des Untersuchungsgebietes mit Sprengbomben bombardiert worden ist. Teilbereiche des Geltungsbereiches sind aufgrund der Befunde als bombardierte Bereiche zu bezeichnen. Für diesen Teilbereich des Untersuchungsgebiets ist eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg erforderlich. Vor Beginn der Erschließungs- und Erdarbeiten sind zwischen dem Bauherrn und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg ggf. notwendige Maßnahmen abzuklären und in die Wege zu leiten. Die Kosten der notwendigen Maßnahme sind vom Bauherren zu tragen.

9. Altlasten

Im Bereich der Gebäude Liebknechtstraße 39, 41, 43, 45 und 45/1 ist aufgrund der Vornutzung mit entsorgungsrelevanten Flächen zu rechnen (Auswieisung dieser Flächen im Informationssystem Altlasten Stuttgart (ISAS)). Auskünfte hierüber erteilt das Amt für Umweltschutz. Über die chemischen Untersuchungen wurden Parameterüberschreitungen für unbelastete Böden festgestellt. Es wird eine Altlastenerkundung über die Auffüllungen und Deckschichten zur Eingrenzung des schadstoffhaltigen Bereichs empfohlen. Ergänzend sind auch Platzbefestigungen der Sportanlagen auf Überschreitungen von umweltrelevanten Parametern zu untersuchen.

10. Artenschutz

Vor Beginn von Baumaßnahmen sowie bei Fällt- und Schnittarbeiten an Bäumen und Gehölzen ist zu prüfen, inwieweit durch Abbruch und Umbau von Gebäuden sowie durch die Beseitigung von Gehölzen die Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nest-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders geschützter Tierarten beschädigt oder zerstört oder Individuen der streng geschützten Tierarten gestört und damit die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

11. Baumpflanzungen in Verkehrsgrün- und Verkehrsflächen/Schutzmaßnahmen Vorhandene Bäume in Verkehrsgrünflächen

Um Beschädigungen vorhandener Leitungen und Kabel im Bereich von geplanten Baumstandorten zu vermeiden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen (Wurzelschutzfolie, Flüssigbodeen) zu treffen. Auf die Vereinbarung zwischen dem Tiefbauamt mit Eigenbetrieb Stadtentwässerung und dem Garten, Friedhofs- und Forstamt über Baumpflanzungen im Bereich von bestehenden Entwässerungskanälen und die Verlegung bzw. Reparatur von Entwässerungskanälen im Bereich von bestehenden Bäumen (Mai 2012) wird hingewiesen.
Im Bereich der Unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz anzuzeigen bzw. eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

12. Bahnanlagen

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen können Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abreißen z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Bei Planungen und bei Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnanlagen ist die Deutsche Bahn AG jeweils zu beteiligen (Vorhaben- und Angrenzerverfahren).

13. Abstimmung mit Leitungsträgern

Eine rechtzeitige Abstimmung mit den Leitungsträgern wird aufgrund im Geltungsbereich vorhandener Anlagen empfohlen.

14. Außenbeleuchtung

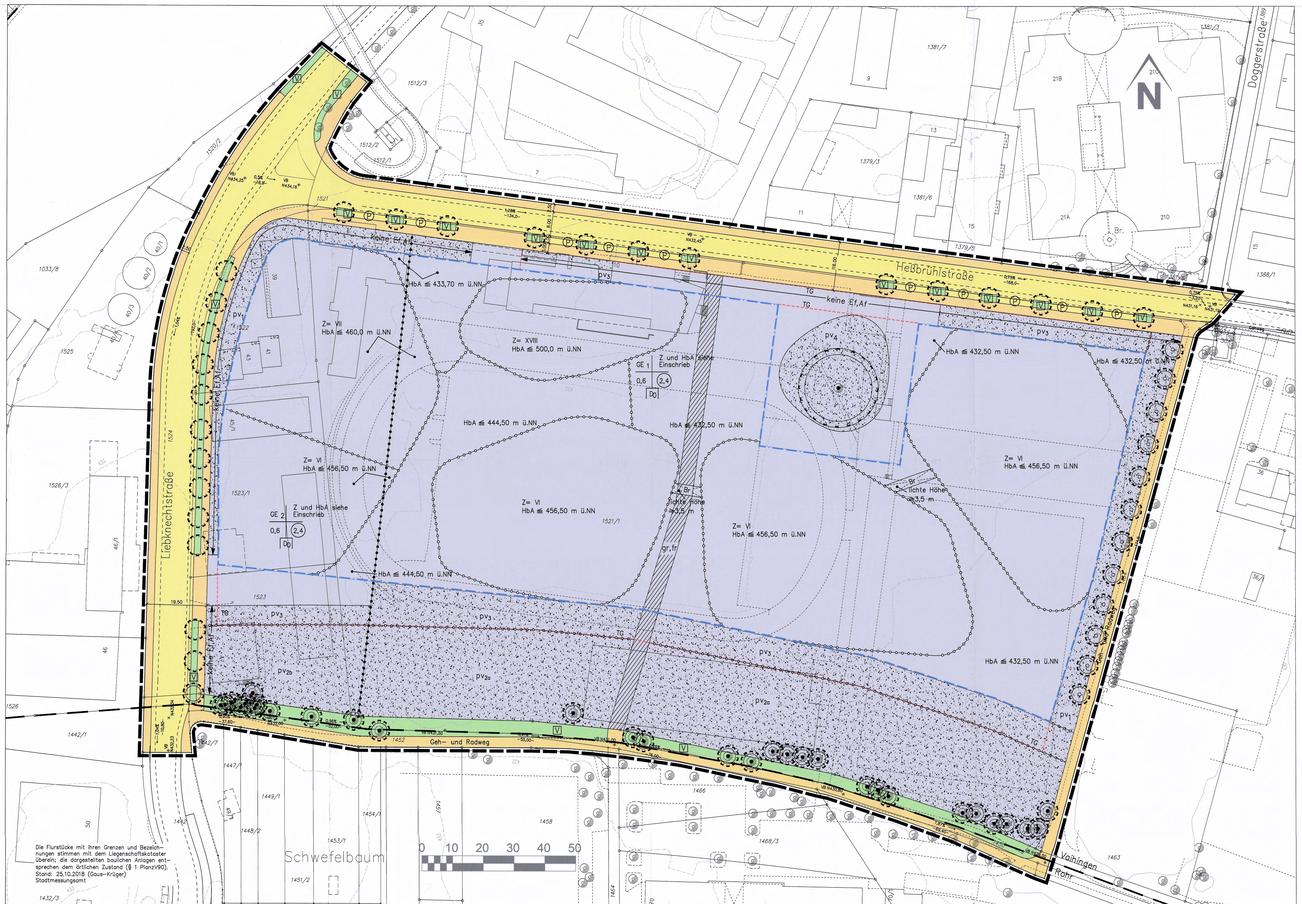
Die Außenbeleuchtung soll energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich erfolgen. Die Betriebszeiten der Außenbeleuchtungskörper an Gebäuden und Gebäudeugängen sind durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen.

15. Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abgestimmter qualifizierter Freiflächengestaltungsplan als Teil des Bauantrags vorzulegen.

16. Vermeidung Vogelschlag

Glas- und Fensterfronten sind so zu konstruieren, dass Vogelschlag vermieden wird. Die Empfehlungen der Schrift: Schmidt, H. et al. Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte, Sempach 2008 sind zu beachten. Bei Planung von Gebäuden mit Glas- und Fensterfronten ist ein qualifiziertes ökologisches Fachbüro einzuschalten.



Zeichenerklärung

Baugesetzbuch BauGB Baunutzungsverordnung BauNVO Planzeichenverordnung PlanzV Landesbauordnung LBO 1990 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

Beispiel: WA | II | 0,3 | 0,8 | Da | pv1
WA = Allgemeines Wohngebiet; II = zwei Vollgeschosse; 0,3 = Grundflächenzahl; 0,8 = Geschoßflächenzahl; Da = Satteldach; pv1 = Pflanzverpflichtung 1

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 Minderst- und Höchstgrenze
(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 ü. ..... m über Bezugspunkt z.B. NN,320m ü.NN, über Straßenmitte

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
g geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
E ausgeschlossene Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
ED Einzelhaus, Doppelhaus (§ 22 (2) BauNVO)
EG Einzelhaus, Gruppenhaus (§ 22 (2) BauNVO)
DG Doppelhaus, Gruppenhaus (§ 22 (2) BauNVO)
ED/DG Einzelhaus, Doppelhaus, Gruppenhaus (§ 22 (2) BauNVO)
ED/DG/EG Einzelhaus, Doppelhaus, Gruppenhaus (§ 22 (2) BauNVO)
Bauliche Anlagen nur zwischen den Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)
Baulinie (§ 23 (1) und (2) BauNVO)
Baugrenze (§ 23 (1) und (3) BauNVO)
Sg Sichtbare bzw. Geschützerbebauung (§ 9 (1) 21 und (2) BauNVO)
E, H, + lichte Höhe
Ag Aufgeständerte Solaranlagen (§ 9 (1) 23 BauNVO)
E, H, + lichte Höhe

3. Sonstige Zeichen § 1 (4); § 16 (5) BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Zahlen zulässiger Vollgeschossen, GRH 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 eingetragen. Höchstgrenze, siehe auch unter Höhe baulicher Anlagen.

5. Festsetzungen gem. BauGB

Fläche für Abgrabung zur Herstellung der Straße § 9 (1) 17
Fläche für Aufschüttungen § 9 (1) 17
Fläche für Aufschüttung zur Herstellung der Straße § 9 (1) 26
Bereich ohne Einfahrt u. Ausfahrt (§ 9 (1) 4 und 11)
Stützmauer § 9 (1) 26
Verkehrsgrün (Straßenbäume) § 9 (1) 11
Öffentliche oder private Grünfläche (§ 9 (1) 15 Kennzeichnung Zweckbestimmung siehe Zeichnung)
Fläche für Landwirtschaft § 9 (1) 18a
Fläche für Wald § 9 (1) 18b
Fläche mit Pflanzverpflichtung (§ 9 (1) 25 § siehe Text)
Gebiete mit besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 21
Gebiete mit Bindungen zum Schutz der Pflanzen und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20
Gebiete mit Bindungen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 (siehe Text)
Grenze der Fläche für Aufschüttungen § 9 (1) 17
Grenze der Fläche für Abgrabungen § 9 (1) 17
Grenze der Fläche für Versorgungsanlagen V § 9 (1) 12 u. Fläche f. d. Versorgung mit Breitband v. Abdeckel und Kabel Aufstellfläche für Abgrabungen V § 9 (1) 14
Zu bepflanzende Fläche mit Gehwerk (gr), Fahrwerk (fr), Leitungsrecht (V) § 9 (1) 21 mit Index (siehe Text)
Grenze der Fläche für Versorgungsanl. von Fernmeldeanlagen (§ 9 (1) 12 Kennzeichnung Zweckbestimmung § 9 (1) 1 und 22 (siehe Hinweis für Zeichnung)
Gebäude- und Firstrichtung § 9 (1) 2
(Freiflächen nur für Geh- Radfahrer)
Flächen ohne Bäume einheitlich mit umweltgerechtem Stoffen bestatet sind § 9 (3) 3
Flächen oder Wälderhmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20

Baumstandorte
Festsetzungen: gepflanzter Baum (Baumart s. Text)
Richtlinien: gepflanzter Baum
Ersatzmaßnahmen: bestehender Baum Ersatzmaßnahmen (Baumbestandsplan angeben)
Ersatzmaßnahmen: gerpflanzter Baum (Baumbestandsplan angeben)

6. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

Grenze der Planungsgebiet
Grenze des Landschaftsschutzgebietes
Grenze des Naturschutzgebietes
Grenze des Landschaftsschutzgebietes
Grenze der anderen Nutzung
vorgesehene 5-Meter-Straßenbahn
Grenze der Fläche mit wasserrechtlicher Festsetzung LS (Gewässerrandgebiet)
Hauptversorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser usw.)
oberirdisch
unterirdisch
Grenze der Gesamtanlage
(§ 2(n) - § 19 Denkmalschutzgesetz
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt § 2 Denkmalschutzgesetz
Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung § 12 Denkmalschutzgesetz
Naturdenkmal § 24 Naturschutzgesetz

7. Allgemeine Zeichen

Bezugspunkt für die Höhe
VB 365,75 Vermaßung
VB N365,75 Vermaßung neues Höhennetz (Deutsches Hauptdhöhennetz)
N365,75 bestehende Höhen
N365,75 geplante Höhen neu
0,5% geplante Straßenneigung
150,0 — Länge der geplanten Straßenneigung
Hw Hallenbesser der Werne
Hk Hallenbesser der Kuppe
T Tangentialbge
f Höhe des Stützes der Auerundung
gr/ber/gleich (Mindestgröße)
k/ber/gleich (Höchstgröße)

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

Ausfertigung

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Heßbrühlstraße vom 31. Januar 2019

wurde nach den Vorschriften von

Baugesetzbuch	i.d.F.d.Bek.v.23.09.2004 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen!	Aufstellungsbeschluss	26. Juli 2016
Baunutzungsverordnung	i.d.F.d.Bek.v.23.01.1990 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen !	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 09.09.2016 bis 10.10.2016
Planzeichenverordnung	vom 18.12.1990 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen	Auslegungsbeschluss	19. März 2018
Landesbauordnung	i.d.F.v. 05.03.2010 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen !	Auslegung	vom 6. April bis 17. Mai 2018
		Satzungsbeschluss	20. Februar 2020
		Inkrafttreten	30. Juli 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 195v/19, 2011/1, 1992/9, 2012/7

Öffentlich ausgelegt gem. § 3 (2) BauGB
vom 05.04.2018 bis 17.05.2018

Im Internet zur Verfügung gestellt
vom 05.04.2018 bis 17.05.2018

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 31. Januar 2019

Dr. Schwarz
Stadtdirektor

Wohnen und Umwelt
Beigeordneter für Städtebau, Wohnen und Umwelt
Stuttgart, 3.8.2020

Peter Pätzold
Bürgermeister

STUTTGART

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Heßbrühlstraße (Vai 282)

im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

2020/7