



## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Sonstiges Sondergebiet - Betriebshof des Tiefbauamts § 11 BauNVO**

Zulässig ist die Nutzung durch einen Betriebshof des Tiefbauamts.

### **Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche § 9 (1) 21 BauGB**

**Ir:** Unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen. Das bestehende Regenrückhaltebecken und die Leitungen sowie die Zugänge müssen bei der Überbauung voll funktionsfähig bleiben. Es dürfen keine nachteiligen Auswirkungen eintreten.

### **Dachbegrünung/Pflanzverpflichtungen § 9 (1) 20 und 25 BauGB**

**Dachflächen** sind flächig extensiv zu begrünen und so dauerhaft so zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossmischungen 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. Soweit statische Gründe dies erfordern, können Solaranlagen 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 Abstandstreifen.

**pv:** Die Flächen, auf denen eine Pflanzverpflichtung festgesetzt ist, dürfen nicht unterbaut und auch sonst nicht baulich genutzt werden. Sie sind gärtnerisch anzulegen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und so zu erhalten.

### **Maßnahmen zum Lärmschutz § 9 (1) 24 BauGB**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind an den Außenbauteilen baulicher Anlagen Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 zu treffen. Hinweis: Es ist von einem verkehrsbedingten, maßgeblichen Außenlärmpegel zwischen 66 und 74 dB(A) auszugehen, d. h. von Lärmpegelbereichen IV und V. Der Nachweis über die Schallschutzmaßnahmen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren 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 oder im Bürgerservice Bauen beim Baurechtsamt in der Eberhardstraße 33, 70173 zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag, Burggrafstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

## **SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Einfriedungen** § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen sind im Geltungsbereich nur bis maximal 2,0 m Höhe und mindestens 1,5 m von der Robert-Koch-Straße entfernt zulässig.

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

Die Müllbehälterstandplätze sind in die Gebäude zu integrieren.

## **HINWEISE**

### **Grundwasserschutz**

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Quellenschutzgebiets für die Heil- und Mineralquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und -Berg und außerhalb eines Wasserschutzgebiets. Im Geltungsbereich ist mit einem Grundwasserstand zwischen 431,00 und 431,50 m ü. NN zu rechnen.

Beim Baugenehmigungsverfahren bzw. wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren werden ggf. Auflagen und Regelungen zum Schutz des Grundwassers getroffen.

### **Altlasten/Schadensfälle**

Im Geltungsbereich ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Es wird auf folgende altlastverdächtige Fläche hingewiesen: Altstandort ehem. Robert-Koch-Str. 93 (ISAS-Nr. 3515). Es wird empfohlen, den aktuellen Erkundungsstand der o. g. Fläche vor Beginn der Bauplanung im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen (Telefon: 216-88693, Telefax: 216-88620).

Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.

### **Geologie**

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Arientenkalk-Formation, die vermutlich von 0-3 m mächtigen quartären Lockergesteinsablagerungen überlagert wird. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- und Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden im Zuge der weiteren Planungen oder Bauarbeiten objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Lokale geologische Untergrundverhältnisse können dem geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die Bohrdaten der Homepage des LGRB entnommen werden. Auf das Geotopkataster wird hingewiesen.

### **Lärmschutzbereich Flughafen**

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

### **Bahnbetrieb, Beteiligung Deutsche Bahn AG**

Durch den Bahnbetrieb entstehen Emissionen (Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

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

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände zu gestalten. Sie sind hinsichtlich ihrer Farbgebung und Strahlwirkung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- und Bahnbetriebs zu beachten sind.

Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß LBO als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

### **Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan**

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