

TEXT

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO**Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Fremdwerbung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Wettbüros sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16 bis 20 BauNVO

GRZ Die zulässige Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO darf mit baulichen Anlagen nach 19 (4) Satz 1 Nrn. 1-3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
(§§ 16 (6), 17 (2) und 19 (4) BauNVO)

HbA Oberste Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen (HbA).

HbA1 Ausnahmsweise darf die Höhe baulicher Anlagen durch haustechnische Aufbauten/Einrichtungen bis zu 0,8 m überschritten werden, wenn sie nicht mehr als 10 % der Dachfläche einnehmen und der Abstand zum Hausgrund mindestens 0,5 m beträgt.

HbA2 Es gilt HbA1. Ausgenommen hiervon sind Aufzugsüberfahrten zur Erschließung von zu einer Kindertagesstätte gehörenden Außenspielflächen.

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen durch Absturzsicherungen/Ballfangeinrichtungen von zu einer Kindertagesstätte gehörenden Außenspielflächen um 3,75 m überschritten werden. Die Absturzsicherung/Ballfangeinrichtung muss dabei zum straßenseitigen Hausgrund, gemessen von der Außenkante Attika, einen Mindestabstand von 1,5 m aufweisen.

Ausnahmsweise darf die Höhe der baulichen Anlage durch die Fangstangen von Blitzschutzanlagen um 5,30 m überschritten werden, wenn diese zum straßenseitigen Dachrand einen Mindestabstand von 1,5 m aufweisen.

Bauweise gemäß § 22 BauNVO

- a Offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge. Innerhalb der Baugrenze darf bis zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen zu Flst. 1138/4, Flst. 1145/2, Flst. 1141/2, Flst. 1145/11 ohne Grenzabstand direkt an die Grundstücksgrenze gebaut werden.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Stöckachplatz Öffentlicher Platz mit Bäumen, Treppenanlage, Sitzmöglichkeiten, Spielgeräten, Lichtstelen, Fahrradabstellplätzen und sonstigen dem öffentlichen Platz dienenden Stadtmöbeln und Einrichtungen.

Ausnahmsweise ist die Errichtung einer baulichen Anlage für öffentliche Toiletten und einen Kiosk mit max. 30 m² Grundfläche und einer max. Gebäudehöhe von 3,5 m zulässig. Zwischen der baulichen Anlage und den an den Platz angrenzenden Gebäuden ist ein Mindestabstand von 10 m einzuhalten.

Der öffentliche Platz darf von Anliegern, Lieferfahrzeugen, Müll-, Rettungs- und Räumfahrzeugen sowie von Versorgungsunternehmen befahren werden.

Kurzzeitparkplätze sind ausnahmsweise zulässig.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- gr1, fr1, lr1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten von Versorgungsunternehmen. Eine Überbauung und Unterbauung des Leitungsrechts mit Parkplätzen, Zugängen und Zufahrten ist nach Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.
- gr2 Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit. Eine Unterbauung des Gehrechts ist zulässig.

Zu- und Abfahrt - § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Ef, Af Eine Zu- und Abfahrt von den öffentlichen Verkehrsflächen ist nur innerhalb des gekennzeichneten Bereichs zulässig. Ausgenommen davon sind Zufahrten von Lieferfahrzeugen, Müll-, Rettungs- und Räumfahrzeugen sowie von Versorgungsunternehmen.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Lärmschutz Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind an den Außenbauteilen baulicher Anlagen Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 zu treffen.

Hinweise:

1. Die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 betragen gemäß Geräuschimmissionsprognose vom 25.10.2017 bis zu 9 dB am Tag bzw. bis zu 12 dB in der Nacht.

2. Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, 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 Stuttgart zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

3. An allen Gebäudefassaden, an denen die gesundheitsgefährdenden Schallpegel (70/60 dB(A) tags/nachts) durch den Verkehrslärm überschritten werden, sollten sich keine Aufenthalts- oder Schlafräume von Wohnungen befinden (Grundrissbindung). Sollte dies aus einem besonderen Grund nicht möglich sein, so ist eine ausreichende Belüftung dieser Räume zu gewährleisten, damit die Fenster dauerhaft geschlossen bleiben können (Hinweis: Festsetzungen zu Luftschadstoffen beachten). Für evtl. vorhandene Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen) gilt, dass diese ab Beurteilungspegeln von über 64 dB(A) am Tage verursacht durch Verkehrslärm ebenfalls geschützt werden müssen (z. B. offenbare Verglasung)

Luftschadstoffe Für die im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss straßenzugewandt befindlichen Aufenthalts- und Schlafräume sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund der Kfz-bedingten Luftschadstoffe zu treffen.

Pflanzverpflichtung - § 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 9 (1) Nr. 25 BauGB

pv Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Wege, Zu- und Ausfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen, mit standortgerechten, heimischen Sträuchern/Bäume zu bepflanzen und so zu erhalten.

Dachbegrünung Flachdächer sind mit Ausnahme der Freiflächen für eine Kindertagesstätte 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 Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

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

Alternativ können Solaranlagen flächig ohne Aufständigung und ohne Begrünung auf bis zu 40 % der Dachflächen angebracht werden.

Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind folgende Nutzungen zulässig:

- technische Aufbauten
- Dachterrassen
- Freiflächen einer Kindertagesstätte
- Attika und nicht brennbare Abstandsstreifen

B. Kennzeichnung

Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

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

C. Satzung über örtliche Bauvorschriften nach LBO

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - § 74 (1) Nr. 1 LBO

FD Zulässig sind nur Flachdächer.

Müllbehälterstandplätze - § 74 (1) Nr. 3 LBO

Die Aufstellflächen für Müllbehälter sind, sofern sie nicht in das Gebäude integriert werden, durch Bepflanzungen allseitig und dauerhaft abzuschirmen und um mind. 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abzurücken. Sie sind mit wasserdurchlässigen und begrünbaren Oberflächen (Rasengittersteinen oder Pflasterbelägen mit breiten Fugen zur Begrünung mit Rasen) herzustellen.

Antennen - § 74 (1) Nr. 4 LBO

Als Außenantenne ist nur eine Antenne pro Gebäude zulässig.

Werbeanlagen - § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an Gebäudefassaden und nur unterhalb der Brüstungskante des 1. OG zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind ausgeschlossen.

Tiefe der Abstandsflächen - § 74 (1) Nr. 7 LBO

Abweichend von den in § 5 (7) LBO vorgeschriebenen Maßen beträgt die Tiefe von seitlichen Abstandsflächen 0,2 der Wandhöhe.

D. Hinweise

- Artenschutz** Es liegen Hinweise auf das Vorkommen von Zwergfledermäusen in und an den Gebäuden vor. Vor Abbruch und Umbau von Gebäuden, der Umgestaltung von Grundstücken sowie von Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern ist zu prüfen, ob besonders geschützte Tierarten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.
- Maßnahmen an Gebäuden, die Umgestaltung von Grundstücken sowie die Durchführung von Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern sollen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar und damit außerhalb der Brutzeiten heimischer Vogelarten durchgeführt werden.
- Bei winterlichen Fäll- und Schnitтарbeiten 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.
- Denkmalschutz** Funde bei Eingriffen in das Erdreich, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse bestehen könnte, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadtverwaltung oder dem nächsten Polizeirevier zu melden. (§ 20 DSchG)
- Haltevorrichtungen** Der Eigentümer hat das Anbringen von
1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und
 2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen
- auf seinem Grundstück zu dulden. (§ 126 (1) BauGB)
- Höhenangaben** Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m über NN) im neuen System. Auskunft über die Umrechnung zwischen Höhen im alten und neuen System erteilt das Stadtmessungsamt. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.
- Wasserrecht** Die Neckarstraße liegt in der Kernzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und -Berg. Der Stöckachplatz liegt in der Innenzone. Das restliche Plangebiet liegt in der Außenzone.

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, insbesondere 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.

Abfall- und Wertstoffbehälterstandplätze	Auf Grundstücken, die neu bebaut werden, auch die in zweiter Reihe, müssen gemäß den Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart satzungsgemäße Abfall- und Wertstoffbehälterstandplätze bzw. Bereitstellungsflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter vorgehalten werden. Diese Flächen müssen auf privatem Grund eingerichtet werden und dürfen nicht mehr als 15 Meter von der öffentlichen, mit städtischen Abfallsammelfahrzeugen befahrenen Straße, entfernt liegen. Der Transportweg zwischen dem Behälterstandplatz / der Bereitstellungsfläche bis zur Straße darf max. eine Steigung / ein Gefälle von 2 % aufweisen.
Bodenschutz	Auf die Pflicht zum schonenden Umgang mit Boden wird hingewiesen. Hierzu ist das Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“ zu beachten.
Altlasten	Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Wasserbehörde beim Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.
Vergnügungseinrichtungen	Der Geltungsbereich liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Ost“ (2014/5).
Baumschutzsatzung	Auf die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart in der jeweils geltenden Fassung wird verwiesen. Im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren qualifizierte Freiflächengestaltungspläne beizufügen.
Vogelschlag	Bei Um- oder Neubauten soll durch entsprechende Gestaltung der Vogelschlag an Glas- und Fensterfronten vermieden werden. Es soll ein erfahrenes Fachbüro eingeschaltet werden.
Außenbeleuchtung	Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenfreundlich 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 beleuchtenden 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.

- Kampfmittelverdachtsfläche Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen, die während des zweiten Weltkriegs stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Baumaßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchte Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Für das o. g. Verfahren wurde bereits zu einem früheren Zeitpunkt eine multitemporale Luftbildauswertung und weitere Maßnahmen für die Landeshauptstadt Stuttgart durchgeführt. Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden. Im Untersuchungsgebiet und in dessen Nahbereich sind mehrere zerstörte Gebäude erkennbar. Innerhalb des bombardierten Bereichs können Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i. d. R. flächenhafte Vorüberprüfungen zu empfehlen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst BW Luftbildauswertungen für Dritte zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken nur noch auf vertraglicher Basis kostenpflichtig durchführen.
- Stollenbauwerk Nach den beim Tiefbauamt vorliegenden Unterlagen befinden sich in der Else-Kienle-Staffel sowie zwischen der Nikolaus- und der Landhausstraße ehemalige, bereits verfüllte Stollenanlagen (Stollenbauwerk Nr. 211 – 208). Trotz Sicherung sind Setzungen nicht auszuschließen. Bei einer Bebauung ist die Gründung darauf abzustimmen. Bei den vorliegenden Unterlagen handelt es sich hauptsächlich um Akten von öffentlichen Luftschutzanlagen aus der Zeit vor Kriegsende 1945. Eine Gewähr für die Übereinstimmung von Planung und Ausführung bzw. eine Haftung kann nicht übernommen werden. Private Stollen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.
- Tiefgarage Aufgrund von geringfügigen Richtwertüberschreitungen soll die Tiefgaragenzufahrt auf dem kürzesten Weg von der öffentlich gewidmeten Straße in die Tiefgarage erfolgen. Außerdem ist eine geeignete Einhausung der Rampe vorzusehen. Eine Konkretisierung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.