

Textteil des Bebauungsplans Keltersiedlung (Zu 258) im Stadtbezirk Zuffenhausen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Allgemein 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

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Wettbüros

Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Anlagen für Kindertageseinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

GB Zulässig sind Kindertageseinrichtungen mit dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten darf durch Tiefgaragen und ihre Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,7 überschritten werden.

Flächen für das Parken von Fahrzeugen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

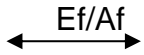
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Kfz-Stellplätze und Garagen nur unterhalb der Geländeoberfläche in den festgesetzten Bereichen (TGa) zulässig. Davon ausgenommen sind die Kfz-Stellplätze innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St).



Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der festgesetzten Abgrenzung zulässig.



Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der festgesetzten Abgrenzung zulässig.



Nur innerhalb des gekennzeichneten Bereichs sind Ein-/Ausfahrten von Tiefgaragen vom/zum öffentlichen Verkehrsraum zulässig.

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Baumstandorten

Gestaltung von Wegen und Platzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wege und Platzflächen, Stellplatzzufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Tiefgaragenzufahrten sowie mit fr2 gekennzeichnete Flächen sind davon ausgenommen.

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

Mit Abschluss der Bauarbeiten im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind zwei Vogelnistkästen im westlichen WA sowie ein Vogelnistkasten im östlichen WA für den Haussperling an die Neubauten zu integrieren.

Die Nistkästen sind an fachlich geeigneter Stelle wettergeschützt in mindestens 3,50 m Höhe (Nordost- oder Ostseite) und mit freier Anflugsmöglichkeit anzubringen und mindestens alle drei Jahre zu kontrollieren und zu säubern sowie bei eventuellen Beschädigungen oder Verlust zu ersetzen.

Bei entsprechender Entwicklung des Vegetationsbestandes im Allgemeinen Wohngebiet ist ein Fledermauskasten für die Zwergfledermaus im westlichen WA sowie ein weiterer im östlichen WA, an fachlich geeigneter Stelle wettergeschützt, in mindestens 3,50 m Höhe, an die Neubauten anzubringen (Süd- oder Ostseite) und mindestens alle drei Jahre zu kontrollieren und zu säubern sowie bei eventuellen Beschädigungen oder Verlust zu ersetzen.

Niederschlagsmanagement (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu bewirtschaften.

Gehrecht und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

gr Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
Die Flächen dürfen unterbaut werden.

- fr1 Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
Die Flächen dürfen unterbaut werden.
- fr2 Fahrrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt und der Entsorgungsunternehmen

Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Pflanzverpflichtungen

- pv1 Die Teile der obersten Decke der Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, sind mit einer Erdschicht von mind. 0,80 m Stärke, an Stellen, an denen Gehölz- und Baumpflanzungen festgesetzt sind, mind. 1,00 m Stärke zu überdecken. Die Flächen sind zu begrünen und so zu erhalten. Das gilt nicht für die Zufahrten.
- pv2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Zufahrten, Stellplätzen, mit Geh- und Fahrrechten gekennzeichnete Flächen und Nebenanlagen flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Begrünung sind heimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von 0,20 – 0,25 m gemessen in 1,00 m über dem Gelände, Hochstamm) und Laubsträucher/Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ sowie heimisches Saatgut zu verwenden.
- pv3 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° 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 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.
- 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
- Dabei bleiben Flächen für Attiken und nicht brennbare Abstandsstreifen außer Betracht.
- pv4 Die in der Planzeichnung mit pv4 gekennzeichnete Fläche ist mit Ausnahme von Zufahrten und Wegen, als kräuter- und blütenreiche Wiese zu entwickeln. Für die Ansaat ist gebietsheimisches, standortgerechtes Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg-

und Hügelland“ zu verwenden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

pv5

Stützmauern ab einer Ansichtsfläche von 30 m² sind mit Schling- und Rankpflanzen fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu verwenden.

Anpflanzung von Bäumen (Pflanzverpflichtung)



An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind großkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang 0,20 – 0,25 m gemessen in 1,00 m über dem Gelände, Hochstamm) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die im Plan gekennzeichneten Standorte können, sofern technisch erforderlich, um bis zu 5,00 m verschoben werden, sofern ein ausreichender Raum zur artspezifischen Entwicklung der Einzelbäume gegeben ist. Die Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Baumquartiere innerhalb der Tiefgaragenbereiche müssen mit offenen Baumbetten von mindestens 16 m² und außerhalb der Tiefgaragenbereiche mit Erdanschluss hergestellt werden. Der durchwurzelungsfähige Untergrund muss mindestens 12 m³ betragen (Pflanzgrubentiefe im Bereich der Tiefgaragen dabei mind. 1,00 m)

Hinweis:

Für eine ausreichende Be- und Entwässerung ist zu sorgen.

Erhalt von Bäumen (Pflanzbindung)



An den im Plan gekennzeichneten Standorten sind die Bäume zu erhalten. Bei Abgang sind diese gleichwertig durch heimische, standortgerechte Laubbäume aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu ersetzen (Stammumfang 0,20 – 0,25 m gemessen in 1,00 m über dem Gelände, Hochstamm). Eventuelle Ersatzpflanzungen aufgrund von Abgängen und Rodungen können um bis zu 5,00 m von den im Plan gekennzeichneten Standorten abweichen.

Hinweis:

Für eine ausreichende Be- und Entwässerung ist zu sorgen.

B. Kennzeichnung

Verkehrsimmissionen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

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

Mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Flächen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Bodenverunreinigungen (insbesondere: BTEX, PAK, KW), die auf die vormalige Nutzung als Teerfabrik zurück zu führen sind (siehe C Hinweise).

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

D Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 10°

Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind bis zur Oberkante des 1. Obergeschosses zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Einzelbuchstaben sind nur bis max. 0,60 m Höhe zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

Mülltonnenstandplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Mülltonnenstandplätze sind an geeigneten Standorten zusammenzufassen. Die maximale Entfernung zur öffentlichen, von Müllfahrzeugen befahrbaren Erschließung darf 15,00 m betragen. Sie sind durch geeignete bauliche Vorkehrungen und einer Bepflanzung vor Einblick allseitig und dauerhaft abzuschirmen und vor direkter Sonnenbestrahlung zu schützen und von öffentlichen Verkehrsflächen um mindestens 0,50 m abzurücken.

Hinweis:

Im Übrigen gilt die Satzung über die Abfallvermeidung und Abfallentsorgung der Stadt Stuttgart (AWS).

Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

EF Einfriedungen sind nur in Form von Heckenpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Für die Pflanzung sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

AT Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum, den öffentlichen Grünflächen und den platzähnlichen Zugangsbereichen zu den Gebäuden als nicht störend in Erscheinung treten bzw. nur untergeordnet sichtbar sind.

Stellplatzbeschränkung (§ 74 Abs. 2 Nr. 1, 3 LBO)

Die Herstellung von Kfz-Stellplätzen im allgemeinen Wohngebiet wird auf die Anzahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze beschränkt. Ausnahmen von der Beschränkung können erteilt werden, wenn es sich um gemeinschaftlich nutzbare Kfz-Stellplätze (Carsharing), Kfz-Stellplätze innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze oder Behindertenstellplätze handelt und anteilig 5 % des bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzbedarfs je Baugrundstück nicht überschritten wird.

Die Verpflichtung zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen für Wohnungen wird auf 0,75 Kfz-Stellplätze pro Wohnung eingeschränkt.

C. Hinweise

Höhenangaben

Die im Plan angegebenen Höhen beziehen sich auf Höhen (m ü. 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.

Aufteilung der Verkehrsfläche

Die Aufteilung der Verkehrsfläche mit den dazugehörigen Maßen und ihre Höhenlage sind generelle Richtlinie für die Ausführung. Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen und der Höhenlage sind im Rahmen des zu erstellenden Straßenbauprogramms zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Festsetzung vereinbar sind.

Altlasten

Im südlichen Bereich des Plangebiets, östlich der Kindertageseinrichtung, ist entlang des verdolten Feuerbaches auf der öffentlichen Grünfläche im Bodenkataster die Altablagerung „Anschüttung/Auffüllung Feuerbach II“ (ISAS-Nr. 3709) verzeichnet. Die Fläche ist mit „B – Entsorgungsrelevanz“ gekennzeichnet. Das bedeutet, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung für Schutzgüter (vor allem Grundwasser, Mensch, Nutzpflanze) besteht, das Bodenmaterial aber als entsorgungsrelevant eingestuft ist. Anfallendes Aushubmaterial kann daher Mehrkosten bei der Entsorgung verursachen. Im nördlichen Bereich zwischen Künzelsauer und Schöntaler Straße liegt der Altstandort „ehemalige Teerfabrik Hofäckerstraße“ (ISAS-Nr.

3915). Die Fläche ist mit DU-Detailuntersuchung bewertet. Die Ergebnisse der bisher durchgeführten Untersuchungen zeigen, dass teilweise massive Untergrundverunreinigungen, insbesondere durch PAK, BTEX und MKW im Boden und im Grundwasser vorliegen. Vor der Neubebauung ist eine Sanierung des Schadens durch Aushub erforderlich. Hierzu ist ein Sanierungsplan zu erstellen, welcher das technische Vorgehen bei der Sanierung, eine immissionsschutztechnische Beurteilung sowie geeignete Schutzmaßnahmen gegen möglicherweise entstehende Immissionen während der Aushubmaßnahme beinhaltet. Es ist ein Sanierungsplan zu erstellen, welcher das technischen Vorgehen bei der Sanierung, eine immissionsschutztechnische Beurteilung sowie geeignete Schutzmaßnahmen beinhaltet. Der Sanierungsplan wird mit dem Regierungspräsidium abgestimmt.

Es ist damit zu rechnen, dass anfallendes Aushubmaterial erhebliche Mehrkosten bei der Entsorgung verursachen wird.

Im Plangebiet vorhandene Grundwassermessstellen, welche für weitere Untersuchungen zukünftig benötigt werden, sind zu erhalten und erforderlichenfalls während der Baumaßnahmen gegen Beschädigungen zu schützen.

Artenschutz

Vor Maßnahmen an Gebäuden, 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 (Amt für Umweltschutz, untere Naturschutzbehörde) einzuholen.

Nach § 39 Absatz 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es in der Zeit vom 1. März bis 30. September unbeschadet weitergehender Rechtsvorschriften verboten, Bäume die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder von gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen sowie Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Die Durchführung von Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern sowie Abrissarbeiten von Gebäuden und Gebäudeteilen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar und damit außerhalb der Brutzeiten heimischer Vogelarten durchgeführt werden. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Bei zulässigen Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen mit Höhlungen, einschließlich Mulmhöhlungen sowie Mulmansätze, ist zu prüfen, ob diese als Winterquartier von Fledermäusen bzw. von europarechtlich geschützten Käferarten genutzt werden.

Es wird empfohlen, vor Durchführung der Arbeiten einen Fachgutachter zu konsultieren.

Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen

Spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist eine Begrünung der Freiflächen gemäß einem im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegenden qualifizierten Freiflächengestaltungsplan auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

Bäume

Die zu erhaltenden Bäume sind während der Baumaßnahme besonders zu schützen (entsprechend DIN 18920). Insbesondere Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen von Baumaterialien im Wurzelbereich sind unzulässig. Zum Schutz der Wurzelbereiche und der Kronen sind diese während der gesamten Bauzeit durch einen fest mit dem Boden verbundenen Bauzaun zu schützen.

Außenbeleuchtung

Zur Außenbeleuchtung sind nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektrum zulässig. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

Bodendenkmalpflege

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

Östlich am Bestandsgebäude Künzelsauer Straße 10 bestand der sogenannte „Bodenlose Brunnen“, dessen Wasser mittels hölzerner Leitungsführung der lokalen Wasserversorgung diente. Bei dem Brunnen dürfte es sich um eine der ältesten und wichtigsten Brunnenanlagen von Zuffenhausen handeln. Bekannt ist die öffentliche Nutzung bereits 1527 zur Speisung der Wette im Ort, 1875 letztmalig erneuert und ausgebaut. Es handelt sich demnach um ein bedeutsames Relikt der Zuffenhausener Heimatgeschichte. Innerhalb durch jüngere Baumaßnahmen nicht tiefgreifend gestörten Bereichen sind im Umfeld des Gebäudes Künzelsauer Straße 10 daher Funde und Befunde, die Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG darstellen können, zu erwarten.

Südlich der Stuppacher Straße befinden sich Teilbereiche des größeren eingetragenen Kulturdenkmals nach § 2 DSchG *Vorgeschichtliche Siedlung Stuttgart Zuffenhausen Hans-Vaut-Straße, Künzelsauer Straße, Stuppacher Straße Listen Nr. 2*. In den 1920er Jahren und wieder 1984 bis 1986 wurden hier bei Baumaßnahmen wiederholt

jungsteinzeitliche Siedlungsspuren festgestellt. Mit weiteren archäologischen Befunde und evtl. auch Gräbern in den unbebauten Bereichen ist zu rechnen.

Auf Anregung der Archäologischen Denkmalpflege zur allseitigen Berücksichtigung und Herstellung von Planungssicherheit, wird darauf hingewiesen, den Abbruch von den gegebenenfalls vorhandenen Kelleranlagen und sämtliche Bodeneingriffe innerhalb der hier betroffenen Planareale archäologisch begleiten zu lassen. Idealerweise sollte dies durch bauvorgreifende Sondagen (Baggerschürfen) geschehen.

Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) in Verbindung mit dem Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen. Außerdem wird auf das Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“ des Amtes für Umweltschutz hingewiesen.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten (einschließlich der Baugrunderkarte Stuttgart) im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden vollständig von meist mehr als 6 m mächtigen, am östlichen Rand des Plangebietes von zwischen 3 m und 6 m mächtigen quartären Lockergesteinen (Talauschottern, Altwasserablagerungen) verdeckt.

Mit bis zu 5 m mächtigen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) und auf das hydrologische Gutachten (Hochwasserstudie Keltersiedlung 18.02.2018, Ergänzung 17.10.2018) verwiesen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte vor der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) der Zustand des Untergrundes berücksichtigt und untersucht werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Kampfmittelfunde

Verunreinigungen des Bodens durch Kampfmittel des letzten Krieges sind im Planungsbereich nicht auszuschließen. Vorortüberprüfungen werden empfohlen. Die Kosten für ggf. sich ergebende Vorortüberprüfungen sowie sonstige notwendige Maßnahmen sind durch den Bauherrn zu tragen.

Duldungsverpflichtung (§ 126 Abs. 1 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

Unterirdische Leitungen

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen ist nur mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig. Leitungsfährdende Einwirkungen jeglicher Art sind unzulässig. Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei der Netze BW GmbH, bei der Deutschen Telekom, Niederlassung Stuttgart 1, Referat SuN und beim Tiefbauamt zu erheben. Der bestehende Feuerbach-Kanal muss voll funktionsfähig bleiben. Bei der Überbauung dürfen keine Lasteinflüsse oder sonstige nachteilige Auswirkungen eintreten.

Wasserschutz/Heilquellen

Der Geltungsbereich liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002). Qualitative und quantitative Beeinträchtigungen sind nicht zulässig.

Die Grundwassermessstellen müssen erhalten werden.

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.

Bauordnungsrechtliches Verfahren

Im Zuge der bauordnungsrechtlichen Verfahren sind die Außenanlagen sowie die Gestaltung der Dachflächen in einem Freiflächengealtungsplan darzustellen und es ist ein Entwässerungsgesuch einzureichen.

Sofern Niederschlagswasser in den Feuerbach geleitet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Tiefgaragenzufahrten

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.