

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 BauNVO

GE Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

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, soweit sie nicht in den der Autobahn zugewandten Bereichen liegen.
- Einzelhandelsnutzungen für den Verkauf von Waren an letzte Verbraucher durch produzierende Betriebe bis 100 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Grundstück ausgeübten Produktion oder den angebotenen Dienstleistungen stehen.

Nicht zulässig sind - § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Lagerhäuser, selbständige Lagerplätze
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Bordelle, bordellartige Betriebe
- Wettbüros
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe und –nutzungen, die nicht ausnahmsweise zulässig sind

Erweiterter Bestandsschutz für bestehende und genehmigte Gewerbebetriebe - § 1 Abs. 10 BauNVO

- Flurstück 2238/1 Steinmetzbetrieb

Für das Flurstück 2238/1 wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO für den Steinmetzbetrieb erweiterter Bestandsschutz festgesetzt. Erweiterungen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, Änderungen der äußeren Gestalt und des Inneren sowie Erneuerungen (Neuerrichtungen) sind zulässig.

Müllbehälterstandplatz - § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

Die mit „GMü“ bezeichnete Fläche (Flst. 2242/1) wird als Müllbehälterstandplatz zur Bereitstellung der Müllbehälter am Tag der Abholung für die Flurstücke 2237/1 und 2234/1 festgesetzt.

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

2.1 Gemeinschaftsanlage § 21a Abs. 2 BauNVO

GMü Im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO ist der Grundstücksfläche des Flurstücks 2234/1 der Grundstücksanteil von 11/21 und der Grundstücksfläche des Flurstücks 2237/1 der Grundstücksanteil von 10/21 hinzuzurechnen.

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

GRZ Grundflächenzahl gemäß Einschrieb

2.3 Geschossflächenzahl GFZ

GFZ Geschossflächenzahl gemäß Einschrieb

2.4 Höhe baulicher Anlagen (HbA) und Geschosszahl - § 16 Abs. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

Überschreitungen der Höhenbegrenzungen sind nicht zulässig außer mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bis 1,5 m Höhe, wenn mit diesen Aufbauten und Anlagen zur Außenkante ein Abstand von mindestens 2,5 m eingehalten und die Festsetzungen zur Dachbegrünung erfüllt werden.

Z Die Geschosszahl gemäß Einschrieb gibt die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse an.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- § 9 Abs. 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise - § 22 Abs. 4 BauNVO

a Abweichende Bauweise: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 BauNVO

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

Ausnahmsweise kann in der nordwestlichen Ecke des Flurstückes 2229/1 im Bereich des festgesetzten Leitungsrechts eine Überschreitung der Baugrenze mit oberirdischen Gebäudeteilen bis max. 2,5 m Tiefe zugelassen werden, wenn der Leitungsträger zustimmt. Darüberhinaus kann hier ein Vordach mit max. 2,0 m Tiefe und max. 8,0 m Breite zugelassen werden, wenn der Leitungsträger zustimmt.

Ausnahmsweise ist auf dem Flurstück 2229/1 ein Vortreten von oberirdischen Gebäudeteilen auf maximal 18 m der Fassadenlänge ab dem 2. Obergeschoss bis max. 1 m über die Baugrenze entlang der Straße Obere Waldplätze zulässig, wenn im EG-Bereich der Pflanzstreifen entsprechend pv1 hergestellt wird. Die Anlage eines Windfangs und Fluchttreppenhauses ist gemäß Festsetzung pv1 außerhalb der Baugrenze möglich.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen/nicht überbaubare Grundstücksfläche

- § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4, 11 BauGB und §§ 12 Abs. 6, 14, 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen und Stellplätze sind ausschließlich in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen und sonstige Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen wie Belüftungen der Tiefgarage, Einhausung der Tiefgaragenzufahrt, Stützmauern, Müllbereitstellungsflächen (für den Tag der Abholung) und Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Bereiche, jedoch nicht in der pv1- und pv2-Fläche zulässig.

Bauliche Anlagen, die in den pv1- und pv2-Flächen zulässig sind, sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

5. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen

- § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

lr1 Das Leitungsrecht ist zu Gunsten der Wasser- und Energieversorger festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine leitungsgefährdende Eingriffe zulässig.

lr2 Das Leitungsrecht ist zu Gunsten der Stadt Stuttgart (Leitungs- und Versorgungsträger Kanal) festgesetzt. Innerhalb der Schutzstreifen sind keine leitungsgefährdenden Eingriffe zulässig. Die Überbauung mit Stellplätzen ist bei Zustimmung der Stadt Stuttgart möglich.

Die Ausübung dieser Rechte darf ganz oder teilweise Dritten überlassen werden. Die Begünstigten sind berechtigt, die belasteten Grundstücke jederzeit bei Bedarf zu betreten.

Hinweis: Eingriffe innerhalb der Schutzstreifen sind mit der Stadt Stuttgart, Stuttgart Netze bzw. der Netze BW abzustimmen.

gr, fr Geh- und Fahrrecht auf Flurstück 2210/3 zugunsten des Flurstückes 2210/6 (Untere Waldplätze 37)

6. Grundstückszufahrt - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Keine Ef, Af Entlang der Pascalstraße und der Straße Obere Waldplätze ist im gekennzeichneten Bereich keine Ein- und Ausfahrt auf die angrenzenden Grundstücke zulässig.

7. Pflanzverpflichtung und -bindung - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.1 Bepflanzung der Grundstücksflächen (pv)

pv Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der zulässigen Zufahrten und Nebenanlagen flächig zu begrünen, gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Begrünung sind heimische, standortgerechte Laubbäume (Mindestgröße: 20/25) und

Laubsträucher (Heister, 3x verpflanzt) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 zu verwenden.

Hinweis: Liegt ein Leitungsrecht in der nicht überbaubaren Fläche, ist die Begrünung in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger vorzunehmen.

pv1 Die mit pv1 gekennzeichneten Flächen sind gärtnerisch mit einer flächigen Bepflanzung mit Rasen oder Bodendeckern und Sträuchern bzw. einer Hecke aus standortgerechten Sträuchern aus dem Vorkommensgebiet 5.1 anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die pv1-Fläche darf für notwendige Zugänge (auch Windfang und Fluchttreppenhäuser) um max. 7 m und für Zufahrten bis zu einer Breite von max. 6 m pro Grundstück unterbrochen werden. Einfriedigungen sind gemäß den Vorgaben der örtlichen Bauvorschriften zulässig.

Hinweis: Liegt ein Leitungsrecht in der pv1-Fläche ist, die Begrünung in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger vorzunehmen.

pv2 Die pv2- Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Begrünung sind heimische, standortgerechte Laubbäume (Mindestgröße: 20/25) und Laubsträucher (Heister, 3x verpflanzt) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 zu verwenden. Die Anlage eines Entfluchtungsweges (max. 2.0 m breit direkt entlang der Fassade) und eines Wartungsweges (max. 3,5 m breit) ist im 20-Meter-Abstandsstreifen zur Autobahn möglich, wenn die Befestigung als nicht unterbaute Vegetationsfläche mit Rasenwaben hergestellt wird und das Regierungspräsidium Stuttgart (Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr) zustimmt. Zur Abschirmung der Bebauung gegenüber der Autobahn ist ein dichter Bewuchs vorzusehen. Einfriedigungen sind gemäß den Vorgaben der örtlichen Bauvorschriften zulässig.

Hinweis: Liegt ein Leitungsrecht in der pv2-Fläche, ist die Begrünung in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger vorzunehmen.

7.2 Baumpflanzungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Bäume auf Privatgrundstücken im GE



Bestehende Bäume außerhalb der Baufenster sind zu erhalten. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen.

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



Bäume im Straßenraum

Bestehende Bäume sind zu erhalten. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen. Geringfügige Abweichungen vom Standort sind hierbei möglich.



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

Die im Plan gekennzeichneten Standorte können sofern technisch erforderlich einschließlich der Verkehrsgrünfläche verschoben werden. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7.3 Dachbegrünung - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

FD Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung sind flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Substratschicht muss mindestens 12 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 dürfen Solaranlagen flächig ohne Aufständigung und ohne Begrünung auf bis zu 40 % der Dachflächen angebracht werden.

Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind technische Aufbauten, Dachterrassen, eine Attika und nicht brennbare Abstandstreifen zulässig.

7.4 Erdüberdeckung von unterirdischen Garagen und Gebäudeteilen

- § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Unterirdische Garagen und Gebäudeteile sind, sofern sie nicht überbaut sind, mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm herzustellen, intensiv zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht als Wege oder Flächen für Nebenanlagen genutzt werden. In Bereichen mit Baumstandorten ist eine Erdüberdeckung von mind. 80 – 100 cm herzustellen und dauerhaft so zu erhalten.

7.5 Gestaltung von Pkw- Stellplätzen und deren Zufahrten

- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Oberirdische Pkw-Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotter, Rasengittersteine, o. ä.) herzustellen und dauerhaft so zu erhalten. Zufahrten zu unterirdischen Garagen und Behindertenstellplätze sind davon ausgenommen.

8. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

L Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen bauliche Vorkehrungen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entlang der A 831 zum Schutz vor Kfz-bedingten Luftschadstoffen an den Außenbauteilen baulicher Anlagen Vorkehrungen zu treffen. Dementsprechend ist für Aufenthaltsräume an der der Autobahn zugewandten Seite in den Erdgeschossbereichen sowie im 1. Obergeschoss eine Versorgung aus lufthygienisch weniger bedenklichen Bereichen sicherzustellen. Die Luftansaugung kann von den der Autobahn abgewandten Seiten oder über Dach erfolgen.

Hinweise:

1. Die Werte am Fahrbahnrand der Autobahn liegen laut Lärmkartierung 2012 bei über 80 dB(A) tags bzw. 70 dB(A) nachts. Am Rande der Straße "Obere Waldplätze" werden z.T. immer noch knapp unter 70 dB(A) tags aus dem Verkehrslärm der Autobahn erreicht.

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 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, Burggrafenweg 6, 10787 Berlin bezogen werden.

3. Die oben genannten Vorkehrungen an den Außenbauteilen baulicher Anlagen zur Sicherstellung einer Versorgung aus lufthygienisch weniger bedenklichen Bereichen sind aufgrund der hohen Belastungswerte auch für Aufenthaltsräume in den weiteren Obergeschossen zu empfehlen.

4. Bei Neubebauung ist je nach Nutzung die Realisierung eines fensterunabhängigen Lüftungskonzeptes für die zur A 831 gelegenen Aufenthaltsräume vorzusehen oder die Möglichkeit der Verlagerung von Aufenthaltsräumen durch entsprechende Grundrissgestaltung in straßenabgewandte Gebäudebereiche zu nutzen.

9. Böschungen, Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

- § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, können die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,15 m; vertikale Ausdehnung 0,40 m) für die Straße ein.

B. Kennzeichnung

1. Bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen

- § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Lärm- und Schadstoffimmissionen zu treffen sind.

2. Altlasten - § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Der Bereich des Flurstückes 2237/1 sowie Teile der Flurstücke 2238/1 und 2234/1 sind in der städtischen Altlastendatenbank (ISAS) als entsorgungsrelevante Fläche (B-Fläche) in Bezug auf Altlasten (ISAS, Nr. 3329)

dargestellt. Anfallendes Aushubmaterial kann Mehrkosten bei der Entsorgung verursachen.

Werden bei Erdarbeiten Kontaminationen angetroffen, die über die bisherige Einstufung als nur entsorgungsrelevant hinausgehen, ist die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde im Amt für Umweltschutz zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu benachrichtigen. Der aktuelle Erkundungs- und Sachstand der Flächen kann beim Amt für Umweltschutz abgefragt werden (Telefon: 0711/216-88427).

C. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

Höhe baulicher Anlagen - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Wird auf einen Baukörper auf das oberste Vollgeschoss innerhalb der HbA ein weiteres (Nichtvoll-) Geschoss gesetzt, muss dieses an der straßenzugewandten Seite (Obere Waldplätze) um die Eigenhöhe, seitlich um mindestens 1 Meter und in Richtung Autobahn mindestens um die Außenwandstärke zurückgesetzt sein.

Dachgestaltung - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

FD Zulässig sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 10°.

Hinweis: Sämtliche Dachflächen sind entsprechend der in der Festsetzung Dachbegrünung aufgeführten Maßgabe zu begrünen.

Fassadengestaltung - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Nicht zulässig sind glänzende oder reflektierende Materialien und grelle Farben.

Werbeanlagen - § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Am Gebäude sind Werbeanlagen nur als Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Firmenlogos sind bis zu derselben Höhe zulässig. An jeder Fassadenseite ist jeweils nur ein Schriftzug und / oder ein Firmenlogo zulässig. Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind nur unterhalb der obersten Außenwandbegrenzung zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind an und auf Einfriedigungen sowie in pv1- und pv2-Flächen unzulässig.

An der Stätte der Leistung kann eine freistehende Werbeanlage in Form je einer Werbestele oder Hinweistafel pro Betrieb bis zu einer max. Höhe von 5,0 m zugelassen werden.

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind ausgeschlossen.

Hinweis: Auf insektenverträgliches Leuchtmittel ist zu achten.

Bepflanzung - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die nicht überbauten Flächen innerhalb des Baufensters sowie die unterbauten Flächen sind flächig zu begrünen und gärtnerisch als Vegetationsfläche

anzulegen. Für die Begrünung sind heimische, standortgerechte Laubbäume (Mindestgröße: 20/25) und Laubsträucher (Heister, 3x verpflanzt) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 zu verwenden.

Einfriedigungen - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedigungen sind im Gewerbegebiet entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als Hecken oder als eine Kombination aus Zäunen in Form von Gitter- oder Maschendrahtzäunen und Hecken mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Einfriedigungen müssen mindestens einen Abstand von 0,3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Für die Heckenpflanzung sind heimische Arten zu verwenden.

Mü

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

Die Müllbehälterstandplätze sind soweit nicht in Tiefgaragen untergebracht durch geeignete Vorkehrungen zum öffentlichen Raum hin dauerhaft abzuschirmen und vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen
Hinweis: Im Übrigen gelten die Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart unter Berücksichtigung der Richtlinien der VDI-2160.

AT

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

Außenantennen, Mobilfunkantennen und Mobilfunkanlagen sind nur auf Dachflächen zulässig und müssen zum Dachrand einen Mindestabstand von 1,5 m aufweisen.

D. 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.

Baumpflanzungen in Verkehrsgrünflächen / Schutzmaßnahmen

Vorhandene Bäume in den Verkehrsgrünflächen sind zu erhalten und während Bauarbeiten ausreichend zu schützen

Um Beschädigungen vorhandener Leitungen und Kabel im Bereich von geplanten Baumstandorten zu vermeiden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen (Wurzelschutzfolie, Flüssigboden) 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 von Verkehrsflächen sind Hochstämme zu verwenden, um Sichtbehinderungen zu vermeiden. Dasselbe gilt für die Baumstandorte im Bereich von Grundstücks- und Tiefgaragenausfahrten.

Artenschutzrecht

Vor Abbruch und Umbau von Gebäuden, der Umgestaltung von Grundstücken sowie von Fäll- und Schnitarbeiten 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 könnten (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG). Das Ergebnis ist rechtzeitig vor Durchführung von Abbruchmaßnahmen der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise vorzulegen.

Maßnahmen an Gebäuden, die Umgestaltung von Grundstücken sowie die Durchführung von Fäll- und Schnitarbeiten 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 Schnitarbeiten an Bäumen mit Höhlungen ist durch ein Fachgutachten zu prüfen, ob diese als Winterquartier von Fledermäusen genutzt werden.

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

Vermeidung von 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.

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

Der Bereich des Flurstückes 2237/1 sowie Teile der Flurstücke 2238/1 und 2234/1 sind in der städtischen Altlastendatenbank (ISAS) als entsorgungsrelevante Fläche (B-Fläche) in Bezug auf Altlasten (ISAS, Nr. 3329) dargestellt. Anfallendes Aushubmaterial kann Mehrkosten bei der Entsorgung verursachen.

Werden bei Erdarbeiten Kontaminationen angetroffen, die über die bisherige Einstufung als nur entsorgungsrelevant hinausgehen, ist die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde im Amt für Umweltschutz zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu benachrichtigen.

Der aktuelle Erkundungs- und Sachstand der Flächen kann beim Amt für Umweltschutz abgefragt werden (Telefon: 0711 216-88427).

Kampfmittelbelastung

Für den Geltungsbereich wurde eine Luftbildauswertung mit folgendem Ergebnis durchgeführt. Die südwestliche Ecke des Untersuchungsgebietes wurde zweimal (März 1943 und Anfang 1945) mit Sprengbomben bombardiert. Nach Einschätzung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KMBD) kann das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern zumindest in diesem bombardierten Teilbereich nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen

sind i.d.R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen. Vor dieser Überprüfung sollten dort keine Bohr-, Grab-, Ramm-, Rüttel- oder Baggerarbeiten durchgeführt werden. Ein entsprechender Nachweis auf Kampfmittelfreiheit ist durch die Grundstückseigentümer im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Der KMBD weist darauf hin, dass aufgrund der VwV- Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg sich auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln sowie die Auswertung von Luftbildmaterial beschränken.

Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom KMBD nur gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Für diese Aufgaben können jedoch private Kampfmittelräumfirmen beauftragt werden. Ist eine kostenpflichtige Beratung durch den KMBD gewünscht, kann unter Hinweis auf das Aktenzeichen 16-1125.8/S-10346 ein Termin für eine Ortsbesichtigung mit dem KMBD, Herr Peterle, Tel.: 0711 904-40013 vereinbart werden.

Bauschutzbereich für den Flughafen

Der Bauschutzbereich des Flughafens Stuttgart ist hier nicht betroffen. Von Seiten der Flughafen Stuttgart GmbH bestehen insofern gegen die festgelegten Bauhöhen keine Bedenken. Die Luftfahrtbehörde muss jedoch am Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden, z. B. um zu klären, ob die Gebäude oder Kräne über 50 m über Grund aufgestellt werden. Ab dieser Höhe wäre durch die Nähe zum Einflugpunkt „W“ des Verkehrsflughafens Stuttgart eine Kennzeichnung des Hindernisses zu prüfen und vermutlich erforderlich (Einzelfallprüfung)

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.

Höhenangaben

Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhe (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 Löwenstein-Formation (Stubensandsteine). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden, eine Übersicht über die am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB entnommen werden.

Wasserversorgung

Hinweis der EnBW: Im Geltungsbereich herrscht nur ein Wasserdruck von 2,6 bar vor. Aufgrund der zulässigen HbA (Höhe baulicher Anlagen bzw. vier Vollgeschosse) ist eine Druckerhöhungsanlage erforderlich. Der Grundschatz von 96 m³ / h (Löschwasserbedarf nach W 405) ist gesichert.

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 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 WHG, § 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.

Erdwärme

Für die Durchführung von Erdwärmesondenbohrungen und für die Errichtung und für den Betrieb der Erdwärmesondenanlagen gemäß §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Vorgaben der im Oktober 2011 vom Baden-Württembergischen Umweltministerium aufgrund von Schadensfällen erlassenen Leitlinien zur Qualitätssicherung von Erdwärmesonden und die sich daraus ergebenden Konsequenzen werden als Nebenbestimmungen in der wasserrechtlichen Erlaubnis von der unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz festgesetzt.

Bauantrag

In den Bauzeichnungen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren sind das Material der Außenwände (Fassadengestaltung) anzugeben und die Außenanlagen in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

Telekommunikation

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 Information 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