

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Im Gebiet WA sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig :

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Die übrigen in § 4 BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie Wettbüros sind nicht zulässig.

GE Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Im Gebiet GE sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Bordelle, bordellartige Betriebe, Wettbüros und Einzelhandelsbetriebe sowie die übrigen im § 8 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht zulässig.

GB Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit der Zweckbestimmung - Organisationen mit Sicherheitsaufgaben -

Zulässig sind:

- Feuer- und Rettungswache
- Einrichtungen des Katastrophenschutzes und für sonstige Hilfsdienste
- Anlagen für Betriebssport
- Räume für Verwaltung und Schulung
- die den vorgenannten Nutzungen dienenden Nebenanlagen und Stellplätze

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, können in allen Baugebieten gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden, wenn diese Anlagen vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Überschreitungen durch intensive Begrünung gemäß der Festsetzung zur Erdüberdeckung von unterirdischen Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ausgeglichen wird. (siehe A 7.3: Erdüberdeckung von unterirdischen Garagen)

Im GB-Gebiet kann gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 0,9 zugelassen werden, wenn diese lediglich durch Flächenbefestigungen begründet ist, die aus funktionalen Gründen notwendig sind.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 6 i. V. m. §§ 17 und 20 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) kann eine Überschreitung der festgesetzten GFZ um bis zu maximal 0,3 zugelassen werden, wenn diese Überschreitung durch die Anrechnung von Flächen im Bereich eines thermisch abgeschlossenen „Luftraums“ (Atrium) innerhalb eines Gebäudes, der sich über zwei oder mehrere Geschosse erstreckt, hervorgerufen wird. (siehe D: Hinweise Schemaskizze)

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO)

HbA In den einzelnen Baugebieten sind Höhen baulicher Anlagen als Mindest- bzw. Höchstmaß durch Planeinschrieb in m über der für die Baugebiete jeweils festgesetzten Geländehöhe (* Bezugshöhe) in m über Normalnull (NN) bestimmt.

In allen Baugebieten gilt:

Die Überschreitung der max. zulässigen HbA von max. 1,5 m für die Anbringung von Solaranlagen auf den Dachflächen und von 1,2 m für Absturzsicherungen ist zulässig. Sie sind um die Eigenhöhe allseitig von der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen. Dies gilt nicht für den Bereich des Übungsturms im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf. (siehe auch C: Örtliche Bauvorschriften)

Untergeordnete haustechnische Aufbauten mit einer Höhe von maximal 1,5 m über der maximalen HbA des Gebäudes können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit ihre Flächenanteile maximal 10 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Diese Aufbauten müssen mindestens um ihre eigene Höhe allseitig von den Gebäudekanten zurückgesetzt werden.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf:

Über die festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen hinausgehende Aufbauten sind im Bereich des Übungsturms zur Höhenrettung nicht zulässig. Davon ausgenommen ist eine für den betriebsbedingten Funkverkehr notwendige Antenne in der erforderlichen Höhe. (siehe auch C 6: Antennen)

Im Bereich mit der Festsetzung $6,5 \text{ m} \leq \text{HbA} \leq 16,5 \text{ m}$ können ausnahmsweise nicht überdachte Innenhofbereiche zugelassen werden.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO): Baugrenzen

Überschreiten der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen:

Ausnahmsweise kann ein **oberirdisches Vortreten** von untergeordneten Bauteilen sowie Vorbauten (Erker, Balkone, etc.) über die zeichnerisch festgesetzte Baugrenze hinaus um bis zu 1,5 m Tiefe zugelassen werden, wenn die Summe der Vorbauten nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Gebäudeseite beträgt, die maximale Länge der einzelnen Vorbauten 5 m nicht überschreitet und das Maß der baulichen Nutzung eingehalten ist. Das gilt auch für das Überschreiten der Baugrenze mit ebenerdigen Terrassenflächen.

Die **unterirdische Überschreitung** der festgesetzten Baugrenze ist nur innerhalb der mit **Ga-u** festgesetzten Flächen zulässig.

Innerhalb der WA-Flächen:

Ausnahmsweise kann für eine Kindertagesstätte ein **oberirdisches Vortreten** eines Balkons im 1. OG über die zeichnerisch festgesetzte Baugrenze hinaus um bis zu 0,8 m Tiefe sowie einer notwendigen Treppe zugelassen werden, wenn diese aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes erforderlich sind und das Maß der baulichen Nutzung eingehalten ist.

3. Bauweise (§ 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO), Abstandsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)

- o **WA:** offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- a **GE + GB:** Abweichende Bauweise: offene Bauweise jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

3.2 vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB)

- TA Die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen wird mit dem Faktor 0,125 der Wandhöhe festgesetzt. Sie darf jedoch 2,5 m, bei Wänden bis 5 m Breite 2 m nicht unterschreiten.

Hinweis: Unabhängig von den Baugrenzen sind im restlichen Baugebiet die seitlichen Abstandsflächen nach § 5 Abs. 7 LBO einzuhalten.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. §§ 14 und 23 BauNVO)

4.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 4, 6 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25 BauGB und § 23 BauNVO)

Innerhalb der WA-Flächen:

Im WA-Gebiet sind oberirdische Stellplätze nicht zulässig. Der ruhende Verkehr ist in Tiefgaragen nachzuweisen.

Ausnahmen hiervon können für bauordnungsrechtlich notwendige Behindertenstellplätze für eine Kindertagesstätte zugelassen werden, sofern sie nicht in den Tiefgaragen nachgewiesen werden können.

- Ef / Af** Ein- und Ausfahrten sind **nur** in den dafür zeichnerisch festgesetzten und mit Ef/Af bezeichneten Bereichen zulässig.

- Ga-u** Unterirdische Garagen mit ihren Einfahrten sowie zu den Hauptnutzungen gehörende Neben-, Lager- und Technikräume sowie Anlagen zur Energiespeicherung, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sind ausschließlich in den im Plan entsprechend festgesetzten Grundstücksflächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Davon ausgenommen sind Lichtschächte. Sie können ausnahmsweise außerhalb der Ga-u Flächen zugelassen werden, jedoch nur im Bereich der pv₁-Fläche. Die einzelnen Lichtschächte dürfen eine Fläche von 3 m² nicht überschreiten.

Innerhalb der GE- und GB-Flächen:

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind oberirdische Stellplätze nicht zulässig.

Ausnahmen hiervon können für bauordnungsrechtlich notwendige Behindertenstellplätze zugelassen werden, sofern sie nachweislich nicht an anderer Stelle auf dem Grundstück nachgewiesen werden können.

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen i. S. des § 14 BauNVO (auch Mülltonnenstandplätze) sind oberirdisch **nur** innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür gesondert ausgewiesenen Flächen sowie unterirdisch innerhalb der Ga-u- Flächen zulässig. Gerätehütten sind bis zu einer Grundfläche von 1,25 x 2,50 m zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

Dies gilt nicht für Einfriedigungen allgemein und Werbeanlagen im GE- und GB-Gebiet, sofern sie mindestens 7 m vom öffentlichen Straßenraum zurückversetzt sind.

Hinweis: Satz 1 dieser Vorschrift gilt auch für verfahrensfreie Vorhaben im Sinne von § 50 LBO.

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

gr, gr₁ Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit. Es ist bestimmt für die Durchlässigkeit des Quartiers für die Allgemeinheit. Eine Begeh- und Befahrbarkeit für Radfahrer, Kinderwägen und Rollstühle ist zu gewährleisten. Dasselbe gilt für die innerhalb der mit pv₁ gekennzeichnete Gehrechtsfläche gr₁, die nicht verortet ist, jedoch eine Mindestbreite von 2,50 m aufweisen muss. Die Mindestbreite der übrigen mit Gehrechten belasteten Flächen entspricht der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan.

fr Fahrrecht im Bereich zwischen den gewerblichen Flächen und der Gemeinbedarfsfläche für die Zufahrt zur Versorgungsfläche (Trafostation) für die jeweiligen Versorgungsträger. Die Befahrbarkeit der Fläche für die festgesetzte Nutzung ist zu gewährleisten. Die Mindestbreite der mit Fahrrecht belasteten Fläche entspricht der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan. Die Versorgungsträger sind berechtigt, die belasteten Grundstücke jederzeit bei Bedarf zu betreten und zu befahren.

fr₁ Fahrrecht am Außenrand der inneren Ringstraße zu Gunsten der Allgemeinheit. Die Befahrbarkeit der Fläche ist zu gewährleisten. Die Mindestbreite der mit dem Fahrrecht belasteten Fläche entspricht der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan (0,5 m).

6. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

lr Leitungsrecht zu Gunsten der öffentlichen Versorgungsträger. Die Flächen sind von baulichen Anlagen frei zu halten. Die Mindestbreite der mit Leitungsrechten belasteten Flächen entspricht der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan.

Die Versorgungsträger sind berechtigt, die belasteten Grundstücke jederzeit bei Bedarf zu betreten.

7. Pflanzverpflichtung und -bindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

7.1 Bepflanzung der Grundstücksflächen (pv)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Wege, Zugänge oder Zufahrten genutzt werden, gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft so zu erhalten. Bestehende Bäume außerhalb der Baufenster sind zu erhalten. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen. Die bestehenden Bäume sind während der Baumaßnahmen ausreichend zu schützen. (siehe Hinweise: 8. Pflanzempfehlungen – Standortgerechte und gebietsheimische Bäume)

pv₁ Die Fläche ist gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen, mit standortgerechten und gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft so zu erhalten. Bei Baumpflanzungen sind Arten entsprechend der in den Hinweisen aufgeführten Artenliste in einer Pflanzgröße von 20/25 oder größer gemessen in 1,0 m Höhe über dem Gelände anzupflanzen. Eine Unter- oder Überbauung dieser Fläche ist – mit Ausnahme von Lichtschächten und Einfriedigungen – nicht zulässig. Flächenbefestigungen sind nur zugunsten von Zugängen und Feuerwehruzufahrts und –aufstellflächen zulässig. Sonstige bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

Spielflächen und Wege sind im Bereich der pv₁-Fläche zulässig. Sie sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen. Die Wege werden in der Lage nicht festgesetzt. Sie werden mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit gr₁ belegt und sind in einer Mindestbreite von 2,5 m herzustellen.

pv₂ Die in der pv₂-Fläche befindlichen Bäume, insbesondere die Säulenpappeln im Bereich des Feldwegs, sind dauerhaft zu erhalten. Flä-

chenbefestigungen sind nur zugunsten von Zugängen, Treppenanlagen, Mauern etc., die der Gartengestaltung dienen, sowie von Feuerwehraufstellflächen zulässig. Ausnahmsweise können für die Herstellung von Zugängen einzelne Bäume entfallen. In diesen Fällen sind sie an einer anderen Stelle innerhalb des Pflanzstreifens sowie ansonsten bei Abgang an gleicher Stelle und gleicher Art in der Pflanzgröße von 20/25 oder größer gemessen in 1,0 m Höhe über dem Gelände zu ersetzen. Lagemäßige Abweichungen bis zu 5,0 m sind zulässig. Die zu erhaltenden Bäume sind während den Baumaßnahmen mit einem fest mit dem Boden verbundenen Bauzaun im radialen Abstand von 1,5 m ab der Kronentraufe zu schützen. Ablagerungen, Überfahrten und Abgrabungen innerhalb des Wurzelbereichs sind nicht zulässig. Spielflächen sind in diesen Bereichen ausnahmsweise zulässig, sofern ein angemessener und fachgerechter Schutz der Wurzelbereiche der Säulenpappeln gewährleistet ist.

pv3

Die Fläche ist gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen, mit standortgerechten und gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, dauerhaft so zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumpflanzungen sind Arten entsprechend der in den Hinweisen aufgeführten Artenliste in einer Pflanzgröße von 20/25 oder größer gemessen in 1,0 m Höhe über dem Gelände anzupflanzen.

Eine Unter- oder Überbauung dieser Fläche ist – mit Ausnahme von Einfriedigungen sowie notwendigen Lüftungsanlagen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf – nicht zulässig. Werbeanlagen sind ausnahmsweise gemäß Ziffer C 3 zulässig. Flächenbefestigungen sind nur zugunsten von Zugängen, Feuerwehr-, Zufahrts- und Anlieferungsflächen in der maximalen Breite der Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig. Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets sind befestigte Zu- und Ausfahrten bis zu einer Breite von maximal 3,5 m, jedoch höchstens einem Viertel der straßenseitigen Grundstückslänge zulässig. Sonstige bauliche Anlagen sind nicht zulässig. Spielflächen sind in diesen Bereichen ausgeschlossen.



An den in der Planzeichnung dargestellten Standorten wird das Anpflanzen von gebietsheimischen, standortgerechten Laubbäumen zum Zeitpunkt der Pflanzung mit einem Stammumfang von 20/25 cm oder größer, gemessen 1,0 m über Gelände festgesetzt. Lagemäßige Abweichungen bis zu 5,0 m sind zulässig

7.2 Dachbegrünung von Flachdächern und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung sind flächig extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden. Die Begrünung ist bis auf die zulässigen technischen Aufbauten (max. 10% der Dachflächen) sowie Dachterrassen bis zu einer Fläche maximal 90 m² je Dachfläche je Gebäude als durchgängig geschlossene Vegetationsdecke herzustellen und so dauerhaft zu erhalten. Auf den obersten Geschossen von Gebäuden sind keine Dachterrassen zulässig. Sind Dachaufbauten größer als 20 m², sind auch diese zu begrünen.

1. Zugunsten der Erzeugung regenerativer Energien sind über der begrüneten Dachschicht aufgeständerte Solaranlagen in Schrägstellung zulässig. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Die Überdeckung der begrüneten Dachfläche durch Solaranlagen darf in diesem Fall maximal 70 % betragen.
2. Um einen höheren Wirkungsgrad zu erzielen, kann zugunsten von flach geneigten Solaranlagen (< 20°) auf eine Begrünung bis zu 40% der Dachflächen verzichtet werden. Dachterrassen und die zulässigen technischen Aufbauten sind in die 40% einzubeziehen. Die übrigen 60% der Dachflächen sind vollflächig zu begrünen.
3. Zur Erhöhung des Anteils der Eigenversorgung kann eine Kombination der unter 1. und 2. geregelten Festsetzungen zugelassen werden:

Zu Gunsten der Nutzung von flach geneigten Solaranlagen (< 20°) mit einem gleichmäßigeren Wirkungsgrad kann auf eine Begrünung bis zu 40% der Dachfläche verzichtet werden (wie 2.) und zusätzlich können auf bis zu 20% der verbleibenden Dachflächen aufgeständerte Solaranlagen (wie 1.) zugelassen werden. Die verbleibenden mindestens 40% sind vollflächig zu begrünen (**keine** Solaranlagen zulässig). (siehe auch C. Örtliche Bauvorschriften zu Solaranlagen)

Im GB gilt: Die Anlage einer Dachterrasse bis zu einer Fläche von maximal 130 m² je Dachfläche sowie eines Ballspielfeldes kann ohne Berücksichtigung der Verpflichtung zur Begrünung zugelassen werden.

7.3 Erdüberdeckung von unterirdischen Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Unterirdische Garagen sind, sofern sie nicht überbaut sind, mit mindestens 50 cm Erdüberdeckung herzustellen, mit standortgerechten und gebietsheimischen Sträuchern und kleineren Laubbaumarten anzupflanzen und dauerhaft so zu erhalten. In Bereichen mit Baumstandorten ist eine Erdüberdeckung von mind. 80 – 100 cm herzustellen und dauerhaft so zu erhalten. Davon ausgenommen sind Lichtschächte und Lichtkuppeln.

7.4 Gestaltung von Pkw- und Fahrrad-Stellplätzen und deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

Bei oberirdischen Stellplätzen ist je 6 Stellplätze auf einem Baugrundstück ein gebietsheimischer Laubbaum (siehe Hinweise) in der Pflanzgröße 20/25 oder größer (gemessen in 1,0 m über Gelände) zu pflanzen und dauerhaft so zu erhalten. Die Baumstandorte müssen eine offene Baumscheibe von mindestens 12 m² Größe erhalten.

8. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

V Auf den mit V gekennzeichneten Flächen sind ausschließlich Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien, Kraft-Wärme-Kopplung oder als Knotenpunkt für das Breitbandnetz zulässig.

Sonstige Nutzungen sind nicht zulässig.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich sind an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen.

Hinweise:

1)Verkehrslärm:

Entsprechend der Lärmkartierung 2012 ergeben sich im Geltungsbereich für die nachstehenden Bereiche folgende Werte für den Straßenverkehr (Berechnungshöhe: 4 m ü. Gelände, Berechnungsraster 10 m Berechnung nach EU-Umgebungslärmrichtlinie / VBUS):

Der Lärmpegel, der auf den Geltungsbereich einwirkt, nimmt mit zunehmender Entfernung von der Verkehrsfläche der Sigmaringer Straße ab.

Immissionsort	Nacht dB(A)	Tag (Nachtwert + 10 dB(A))
Straßenkante bis ca. 10 m	> 60 bis zu 65 dB(A)	> 70 bis zu 75 dB(A)
–. Entfernung zur Straße ca. 10 – 25 m	> 55 bis zu 60 dB(A)	> 65 bis zu 70 dB(A)
Entfernung zur Straße ca. 25 - 65 m	> 50 bis zu 55 dB(A)	> 60 bis zu 65 dB(A)
Entfernung zur Straße über 65	< 50 dB(A)	< 60 dB(A)

Die aktuelle gutachterliche Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung des Büros Soundplan GmbH vom 6. November 2017) ergab folgende Emissionspegel ($L_{m,E 25}$) für die maßgebliche Sigmaringer Straße:

Tagpegel:

- Sigmaringer Straße (auf Höhe Bebauungsplangebiet): 61 dB(A)

Nachtpegel:

- Sigmaringer Straße (auf Höhe Bebauungsplangebiet): 53,6 dB(A)

2) passiver Schallschutz:

Die jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel und die dadurch erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren gutachterlich nachzuweisen. Dabei ist gegebenenfalls auch auf die Notwendigkeit von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen geeigneten Räumen (VDI 2719) zu achten. Aufenthaltsflächen im Freien sind in geringer belasteten Bereichen anzuordnen (siehe Hinweise: Schalltechnische Gutachten). Bauliche Maßnahmen können nach DIN 4109 durch Schallschutzfenster, Anordnung der Grundrisse, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen geeigneten Räumen o. Ä. erfolgen.

Auf den passiven Schallschutz sollte hinsichtlich der Gebäudestellung und der Anordnung der Aufenthalts- und Schlafräume sowie der Außenwohn- und aufenthaltsbereiche geachtet werden.

3) 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.

10. Aufschüttungen, Abgrabungen und 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 2,00 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 schließen die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,10 m, vertikale Ausdehnung 0,40 m) für die Straße ein.

11. Öffentlicher Platz - Kinderspielplatz mit Geräten (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Der öffentliche Platz ist mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche herzustellen und – entsprechend seiner Zweckbestimmung – mit einzelnen Spielgeräten zu versehen. Zum öffentlichen Straßenraum hin sind entsprechend der Festsetzung raumbildende standortgerechte und gebietsheimische Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (siehe hierzu auch A 7.1)

B Kennzeichnung

1. Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Nach dem Informationssystem Altlasten der Landeshauptstadt Stuttgart erfasst der Geltungsbereich den Altstandort ISAS Nr. 4488 sowie teilweise ISAS Nr. 2769.

Dem Amt für Umweltschutz liegt ein nutzungsbezogenes Sanierungskonzept (Büro Geo-AER vom 06. April 2010 sowie geotechnischer Bericht zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen vom 17. Februar 2017) für den Altstandort ISAS Nr. 4488 vor. Demnach sind bekannte Schadensbereiche bis zu einem Zielwert von Z 1.2 VwV Boden auszuheben.

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

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

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

C Örtliche Bauvorschriften nach LBO

1. Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

D Zulässig sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15°. (siehe auch A 7.2 Dachbegrünung von Flachdächern und Garagen)

Dachterrassen

Die Absturzsicherung (Geländer und baulich nicht geschlossene bzw. transparente Brüstungen) von Dachterrassen und dergleichen dürfen maximal eine Höhe von 120 cm aufweisen. Diese Regelung gilt nicht für Ballfangzäune auf Dachflächen im GB-Gebiet.

Solaranlagen

Solaranlagen können aufgeständert über der Dachbegrünung oder ausnahmsweise als flach geneigte Paneele auf den Dachflächen angebracht werden. Die jeweils zulässigen Flächenanteile sind in Punkt A 7.2 Dachbegrünung von Flachdächern und Garagen geregelt.

Für aufgeständerte Solaranlagen darf der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele 30 cm nicht unterschreiten. Sie sind um die Eigenhöhe von der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen und schräg aufgeständert über den begrüneten Dachflächen anzubringen.

2. Gerätehütten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im Plangebiet sind innerhalb der Baugrenzen oder auf gesondert festgesetzten Flächen **Gerätehütten** als holzbeplankte Stahl- / oder Holzkonstruktionen und extensiv begrüntem leicht geneigtem Pultdach oder Flachdach maximal bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

3. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im GE und GB:

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 Gebäudeseite ist jeweils nur ein Schriftzug und / oder ein Firmenlogo zulässig. Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind nur unterhalb der obersten Außenwandbegrenzung zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind ausgeschlossen.

Werbeanlagen an und auf Einfriedigungen sind unzulässig.

In den pv₃-Flächen sind Werbeanlagen unzulässig. Ausnahmen können in Form je einer Werbestele oder Hinweistafel, bis zu max. 5,00 m Höhe an den Einfahrts- / Ausfahrtsbereichen zugelassen werden, wenn es sich um Anlagen an der Stätte der Leistung handelt.

Im GB:

Am zulässigen Turm der Feuer- und Rettungswache ist ein Schriftzug in Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von max. 2,00 m für Eigenwerbung zulässig.

Im WA:

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig. Die Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoss und bis 30 cm unterhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Die Höhe der Werbeanlagen darf max. 60 cm betragen. Leuchtkästen größer als 1 m² und

Poster jeglicher Art sowie Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind ausgeschlossen.

4. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

EF Einfriedigungen müssen mindestens einen Abstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Im GE und GB: Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Sie sind blickdurchlässig als transparente Zäune auszuführen.

Im WA: Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig. Zulässig sind transparente Zäune auch in Kombination mit niedrigen (maximal 0,50 m) massiven Sockelmauern, sofern die Gesamthöhe dadurch nicht überschritten wird, sowie Hecken bis zu einer Höhe von 1,10 m.

5. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Gestaltung der Müllbehälterstandplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

Mü Die Müllbehälterstandplätze sind allseitig und dauerhaft abzuschirmen. Müllbehälterstandplätze sind vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen und von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen um mindestens 1,5 m abzurücken. Oberirdische Müllbehälterstandplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; sie sind in den pv-Flächen nicht zulässig.

Hinweis: Im Übrigen gilt die Satzung über Abfallvermeidung und Abfallentsorgung der Stadt Stuttgart.

6. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

AT Außenantennen, Mobilfunkantennen und Mobilfunkanlagen sind nur auf Dachflächen zulässig und müssen zum Dachrand einen Mindestabstand von 1,5 m aufweisen. Bei Wohngebäuden ist nur eine Gemeinschaftsantenne pro Gebäude zulässig.

7. Tiefgaragen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Außenwände der **Tiefgaragen** müssen mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrten unterhalb des neuen Geländes liegen.

8. Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

TA Die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen wird mit dem Faktor 0,125 der Wandhöhe festgesetzt. Sie darf jedoch 2,5 m, bei Wänden bis 5 m Breite 2 m nicht unterschreiten.
Hinweis: Unabhängig von den Baugrenzen sind im restlichen Baugebiet die seitlichen Abstandsflächen nach § 5 Abs. 7 LBO einzuhalten.

D Hinweise

1. Höhenangaben

Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (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.

2. Bauarbeiten zum Großprojekt Stuttgart 21

Durch den Bau des planfestgestellten Fildertunnels (PFA 1.2) des Großprojektes Stuttgart 21 kann es baubedingt zu Behinderungen und Immissionen kommen. Diese sind entschädigungslos zu dulden. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Maßnahmen haben auf Kosten der Bauherren zu erfolgen.

3. Schutz des Grundwassers

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit einer Grundwasserspiegellhöhe zwischen 426 und 431 m ü. NN zu rechnen.

Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 und 2 WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 43 WHG (Erdaufschlüsse, Geothermie) und sind zu beachten. Erdaufschlüsse und Freilegungen von Grundwassererschließungen sind gemäß § 43 WG der Unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz anzuzeigen bzw. eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

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

4. Altlasten

Im Plangebiet ist durch die Vornutzung mit kontaminationsverdächtigen Flächen zu rechnen. (Ausweisung dieser Flächen im Informationssystem Altlasten Stuttgart ISAS). Auskünfte hierüber erteilt das Amt für Umweltschutz. Auflagen und Regelungen hinsichtlich Altlasten/Schadensfällen werden im bauordnungsrechtlichen Verfahren getroffen. Grundlage für die Beurteilung ist die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bestehende Altlastensituation, die gutachterlich nachzuweisen ist. Nicht bebaute und nicht versiegelte Flächen sind ggf. durch geeignete Schutzmaßnahmen gegen das Versickern von Oberflächenwasser in den Untergrund zu sichern.

Im Plangebiet befinden sich folgende Altlastenverdachtsflächen:

ISAS Nr.: 4488; ISAS-Name: Hansa-Metall

ISAS Nr.: 2766; ISAS-Name: Sigmaringer Straße 107- Hansa Metall

ISAS Nr.: 2769; ISAS-Name: AS ehem. Sigmaringer Str. 123 (teilweise)

Für die ISAS-Nr. 4488 liegt ein nutzungsbezogenes Sanierungskonzept vor.

5. Kulturdenkmale Bodenfunde

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Planbereich zwei Prüffälle hinsichtlich möglicher keltischer Siedlungsreste bzw. eines möglichen Grabhügels aus der Hallstattzeit liegen.

An der Erhaltung der archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) ist daher frühzeitig der Humusabtrag/Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Flächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen / Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Sollten sich archäologische Funde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen.

6. Aufteilung der Verkehrsflächen

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

7. Pflichten des Eigentümers - § 126 Abs. 1 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von

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

8. Pflanzempfehlungen – Standortgerechte und gebietsheimische Bäume

Obstbäume, Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Schwarzerle, Hainbuche, Rotbuche, Gewöhnliche Esche, Vogelkirsche, Gewöhnliche Traubenkirsche, Traubeneiche, Stieleiche, Speierling, Elsbeere, Linden in Sorten, Säulenpappel, rotblühende Kastanie.

Im Bereich der Ausfahrten innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Hochstämme zu verwenden, um Sichtbehinderungen zu vermeiden.

Während der Bauzeit sind für die zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18920 Schutzmaßnahmen zu treffen. Zudem sind Baustelleneinrichtungsflächen außerhalb von zu erhaltenden Gehölzbeständen einzurichten. Insbesondere Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen von Baumaterialien im Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) 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.

9. Baumpflanzungen in Verkehrsgrünflächen / Schutzmaßnahmen

Geplante Bäume in Verkehrsgrünflächen und öffentlichen Platzflächen

Vorhandene Bäume in den Verkehrsgrünflächen sind zu erhalten. Im Bereich des öffentlichen Platzes sowie im Bereich der Stichstraße sind innerhalb der Verkehrsgrünflächen Baumstandorte geplant.

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.

Pflanzempfehlungen: Robinien, Spitzahorn, Mehlbeere, Stadtbirne, rotblühende Kastanie

Im Bereich von Verkehrsflächen sind Hochstämme zu verwenden, um Sichtbehinderungen zu vermeiden.

10. Artenschutz

Vor Beginn von Baumaßnahmen sowie bei Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen und Gehölzen ist zu prüfen, inwieweit durch Abbruch und Umbau von Gebäuden sowie durch die Beseitigung von Gehölzen die Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nist-, 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. Außenbeleuchtung

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

12. Geotechnik / Ingenieurgeologische Beratung

Mit einem saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens 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- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes Ingenieurbüro wird empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung von Bauarbeiten (z. B. zum Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

13. 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.

14. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4 sowie des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG), insbesondere § 2, wird hingewiesen. In diesem

Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. „Beiblatt“ des Amtes für Umweltschutz).

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.

15. Lärm

Ausgehend von den Ergebnissen der Verkehrslärmkartierung Stuttgart 2012 liegt der Mittelungspegel EU-Umgebungslärmrichtlinie / VBUS am Straßenrand in 4 m Höhe an der Sigmaringer Straße für Kfz-Verkehr bei 70 - 75 dB(A) tags und 60 - 65 dB(A) nachts.

Die Lärmkartierung von 2012 beruht auf dem damaligen Bestand. Inzwischen sind die Gebäude im Geltungsbereich abgebrochen und teilweise ersetzt worden. Es ist davon auszugehen, dass die Verkehrslärmausbreitung ohne oder bei späterer Umsetzung der Bebauung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche der in den südwestlich und nordöstlich des Geltungsbereichs angrenzenden Bereichen mit fehlender bzw. von der Straßenkante weit abgerückter Bebauung ähnlich bzw. vergleichbar ist.

Die aktuelle gutachterliche Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung des Büros Soundplan GmbH vom 6. November 2017) ergab an der für den Geltungsbereich maßgeblichen Sigmaringer Straße Emissionspegel ($L_{m,E 25}$) von 61 dB(A) tags und 53,6 dB(A) nachts.

Bei Neubebauung ist gegebenenfalls je nach Nutzung die Realisierung eines fensterunabhängigen Lüftungskonzeptes für die zur Sigmaringer Straße gelegenen Aufenthaltsräume vorzusehen oder die Möglichkeit der Verlagerung von Aufenthaltsräumen durch entsprechende Grundrissgestaltung in straßenabgewandte Gebäudebereiche zu prüfen. Die Fläche für den Gemeinbedarf (Organisationen mit Sicherheitsaufgaben) wird hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit den Gewerbegebieten gleichgestellt und analog bewertet. Für Schlaf- oder Ruheräume ist ggf. eine höhere Schutzbedürftigkeit zu Grunde zu legen.

Im Bereich der Tiefgaragenzufahrten im WA sind die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein WA einzuhalten.

Der Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

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.

16. Schalltechnische Gutachten

Die Anfertigung von schalltechnischen Einzelgutachten wird insbesondere bezüglich des Gewerbelärms (Anlieferung, etc.), der Tiefgaragenzufahrten sowie

der Nutzung durch die Feuer- und Rettungswache mit Katastrophenschutz-
zentrum und sonstige Hilfsdienste empfohlen.

17. Kampfmittelbelastung

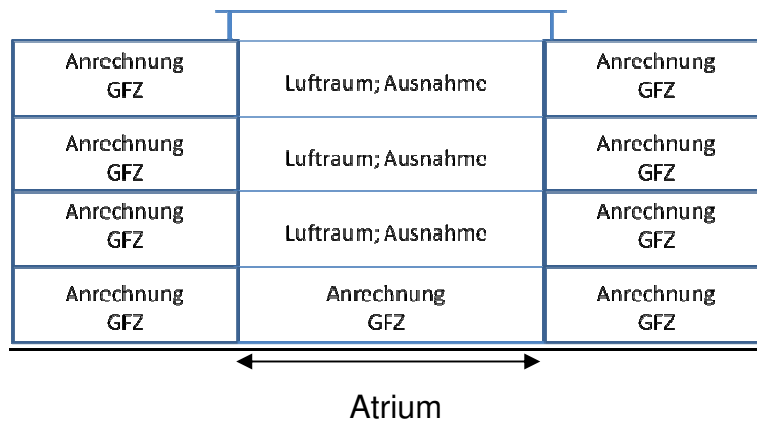
Der Geltungsbereich ist möglicherweise mit Kampfmitteln belastet. Daher ist eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg erfolgt. Der Großteil der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs wurde nach Luftbildauswertung freigegeben oder wurde bereits geräumt. In einem kleinen Teilbereich im Südwesten (im Bereich der ehemaligen HANSA-Verwaltungszentrale) besteht Blindgängergefahr.

Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Für diese Aufgaben können jedoch auch private Kampfmittelräumfirmen beauftragt werden.

18. Gas- Wasser- und Stom-Leitungen

Sämtliche Leitungen, die der Weiterversorgung mit Gas, Wasser und Strom dienen und im B-Plan nicht durch Leitungsrechte abgesichert sind, sind durch eine Grunddienstbarkeit (Privatrecht) zu Gunsten der Netze BW bzw. der Stuttgart Netze grundbuchrechtlich abzusichern.

19. Schemaskizze zu GFZ-Anrechnung von Flächen im GE-Gebiet



20. Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan

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