

## FESTSETZUNGEN

## Art der baulichen Nutzung

GE1

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Bordelle, Dirnenunterkünfte und Anlagen gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO.

Die Ausnahmen gem. § 8 (3) Nr. 2 und 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des bestehenden Baumarktes (Unter dem Birkenkopf 39) und des bestehenden Betonwerkes (Westbahnhof 90 A) sind zulässig; Nutzungsänderungen können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 (10) BauNVO).

GE2

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Es gelten die für das Gewerbegebiet GE1 getroffenen Festsetzungen.

Zulässig sind jedoch nur Anlagen, die das Wohnen in den Wohngebieten östlich der Bahnlinie der Gäubahn und nordwestlich der Zamenhofstraße nicht wesentlich stören. Dieser Schutz bezieht sich nicht auf das Wohnen im GE2.

## Maß der baulichen Nutzung

GRZ

Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl bis zu 0,8 können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Abweichungen durch bauliche Anlagen i.S.d. § 19 (4) Nr. 3 BauNVO hervorgerufen werden oder zur Verwirklichung von Vorhaben zur Energieeinsparung i.S.d. § 56 (2) Nr. 3 LHO dienen oder wenn die Abweichungen durch zusätzliche Begrünungsmaßnahmen ausgeglichen werden.

GFZ

Bei ausnahmsweise zugelassenen Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl kann eine Überschreitung der zulässigen Geschlossflächenzahl im gleichen Wert bis maximal 2,0 ausnahmsweise zugelassen werden.

## Bauweise

a1

Die Bauweise weicht insoweit von der offenen Bauweise ab, als die Längenbeschränkung von 50 m erfüllt. (§ 22 (4) BauNVO).

o

offene Bauweise



Festsetzungen gem. BauGB/BauNVO/Örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO

Höhe baulicher Anlagen	Die Höhen baulicher Anlagen sind über NN festgesetzt.  Ausnahmen von der HbA (§ 16(6) BauNVO):  Ausnahmsweise darf die HbA um maximal 4 m auf 20% der überbaubaren Grundstücksfläche überschritten werden. Darin sind auch die haustechnischen Aufbauten enthalten.
AN	Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist auf einer Fläche von 25 m x 25 m eine bauliche Anlage mit einer maximalen HbA von 30 m zulässig. (§ 9(1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO).
Stellplätze und Garagen	
St1	Oberirdische Stellplätze sind so anzuordnen, daß jeweils 8 Stellplätze durch mindestens einen großkronigen standortgerechten Laubbaum (Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung in 1 m Höhe mind. 20 cm; Baumart siehe Hinweise) gegliedert werden. Diese Bäume sind zu pflanzen und zu erhalten. (§ 12 und § 23 (5) BauNVO) i.V.m. § 74 (1) 3 LBO).
Pflanzzwang und Pflanzbindung	
pz1/pb	Mindestens 10 % der Baugrundstücksflächen sind zu begrünen, mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern anzupflanzen, so zu erhalten und von jeder Unterbauung freizuhalten. Nicht überbaute Tiefgaragen, die mit einer bepflanzten Erdschicht von mind. 0,4 m überdeckt sind, sind anrechenbar, ausgenommen die Flächen für Stellplätze und Zufahrten. Die Bepflanzung ist in den Bauvorlagen nachzuweisen und bis zur Nutzungsaufnahme herzustellen. (§ 9 (1) 25a BauGB i.V.m. § 74 (1) 3 LBO).
pz2/pb	Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und mit heimischen, großkronigen Laubbäumen anzupflanzen und so zu erhalten. Der Mindeststammumfang der Bäume zum Zeitpunkt der Pflanzung hat in 1,0 m Höhe 20 cm zu betragen. Die Baumstandorte müssen eine offene Baumscheibe von mind.16 m <sup>2</sup> Größe erhalten. Notwendige Zu- und Abfahrten sind zulässig. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind je Grundstück 40% für Stellplätze, sofern die Beläge in Rasenpflaster hergestellt sind, und/oder für Zufahrten nutzbar. (§ 9 (1) 25a BauGB i.V.m. § 74 (1) 3 LBO).
pb1	Die durch Planzeichen markierten Bahnschotterbereiche sind so zu erhalten und als Sukzessionsflächen von jeglicher Nutzung freizuhalten. Aufkommender Gehölzwuchs kann durch Mahd im Abstand von zwei Jahren entfernt werden. (§ 9 (1) 25b BauGB und § 9 (1) 20 BauGB).
pb2	Gehölzflächen Der vorhandene flächenhafte Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) 25b BauGB).

V

Versorgungsfläche zugunsten der TWS.

Geh-, Fahr- und  
Leitungsrechte

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.  
(§ 9 (1) 21 BauGB).

~~gr1/fr1~~

~~Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit.~~ **redaktionell. gestrichen**

gr2/fr2

Geh- und Fahrrecht zugunsten des Staatl. Forstamtes und für  
Holzabfuhrberechtigte.

Dachgestaltung  
D1

Flachdächer mit bis 10° Dachneigung.  
Die Dachflächen sind extensiv mit Substrataufbau von mindestens 12  
cm zu begrünen.  
(§ 74 (1) 1 LBO).

Einfriedigungen  
EF

Einfriedigungen entlang von öffentlichen Flächen sind nur zulässig,  
wenn sie nicht geschlossen und nicht höher als 2 m ausgeführt  
werden. Ausnahmen können zugelassen werden, insbesondere zur  
Abschirmung von Mülltonnenstandplätzen.  
(§ 74 (1) 3 LBO).

Werbeanlagen und  
Warenautomaten

Werbeanlagen und Warenautomaten sind unzulässig in öffentlichen  
Grün- und Verkehrsflächen, an und auf Einfriedigungen sowie an  
Gebäuden oberhalb der Gebäudeoberkante. Nicht zulässig sind  
Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht. Bei  
einer Schrifthöhe von > 80 cm sind nur Einzelbuchstaben  
zulässig.  
(§ 74 (1) 2 LBO).

Mülltonnenstandplätze

Die Müllbehälter sind durch geeignete Vorkehrungen (z.B.  
Sichtblenden, Bepflanzung) allseitig dauerhaft gegen Einblicke  
abzuschirmen. Die Müllbehälter sind gegen direkte Sonnen-  
einstrahlung zu schützen. Im übrigen gilt die Satzung über  
Abfallvermeidung und Abfallentsorgung.  
(§ 74 (1) 3 LBO).

KENNZEICHNUNG

Immissionsschutz

Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren  
Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen  
Verkehrsimmissionen (Abgase, Lärm) und Immissionen vom  
Gewerbegebiet zu treffen sind (siehe Lärmschutz).  
(§ 9 (5) BauGB).



## Waldabstandsflächen

Bei Unterschreitung des Waldabstandes gem. § 4 (4) LBO von 30 m muß die gesamte Konstruktion des Gebäudes, insbesondere alle Dachkanten, Balkonvorsprünge und Fenstereinfassungen auf der Waldseite so verstärkt werden, daß keine wesentlichen Schäden durch fallende Bäume entstehen können. Dies gilt auch für den Bau von Garagen.  
(§ 9 (5) BauGB).

## HINWEISE

### Höhenangaben

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Stuttgarter Stadthöhennetz und gelten für die bezeichneten Punkte. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt, über die Umrechnung der Höhen in das Nivellementpunktfeld das Stadtmessungsamt.

### Wasserrecht und Verunreinigungen des Untergrundes

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der im Entwurf abgegrenzten Schutzzone III/D zum Schutz der Stuttgarter Mineralquellen. Eingriffe in die wasserführenden Schichten des Lettenkeupers und des Muschelkalkes und die dauernde Absenkung des Grundwassers können zu Beeinträchtigungen des Wasservorkommens führen.

Im Planungsgebiet liegt das Quellengebiet Vogelsang. Die Quellen sind teilweise noch in Betrieb und dienen der Notwasserversorgung Stuttgarts. Bei Baumaßnahmen sind die Untere Wasserbehörde und die TWS einzuschalten, um freigelegte Quellen u.ä. zu erfassen und ggf. umzulegen.

Das Ableiten von Grundwasser stellt eine Benutzung dar, die erlaubnisbedürftig ist. Darüberhinaus wird auf das "Beiblatt zum Schutz des Grundwassers" (herausgegeben vom Amt für Umweltschutz) hingewiesen.

### Bodenschutz

Der Bodenaushub ist innerhalb des Bebauungsplangebietes zu verwerten. Die Höhenlagen der Grundstücke sind so festzulegen, daß bei der Errichtung der baulichen Anlagen kein überschüssiger Bodenaushub anfällt.  
(§ 10 Ziff. 3 LBO).

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen.

## Altlasten

Im Geltungsbereich ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Auf folgende verunreinigungsverdächtige Flächen wird hingewiesen:

- Unter dem Birkenkopf 81
- Westbahnhof 65

Es wird empfohlen, den aktuellen Kenntnisstand über Bodenverunreinigungen vor Beginn der Bauplanung im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen. Auskunft: 0711/216-5151 (Telefon) bzw. -2425 (Fax). Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.

Im Geltungsbereich ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Für folgende Flächen liegen Hinweise auf bereichsweise erhebliche Verunreinigungen des Bodens vor:

- Im Vogelsang / Zamenhofstrasse
- Unter den Birkenkopf 45

Eine Bewältigung des Altlastenproblems ist möglich, wenn vor Baubeginn Art und Ausmaß der Verunreinigungen erkundet und, falls sich der Verunreinigungsverdacht bestätigt, ein nutzungsbezogenes Sanierungskonzept aufgestellt wird. Um eine Optimierung im Bauplanungsprozeß zu erreichen, sollten Erkundung und ggf. Sanierungskonzeption vor Beginn der Bauplanung durchgeführt werden. Zuvor kann der aktuelle Erkundungsstand im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abgefragt werden. Auskunft: 0711/216-5151 (Telefon) bzw. -2425 (Fax).

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

## 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 Gemeinde (Polizeidienststelle) zu melden.

## 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).

Vergnügungseinrichtungen	Der Geltungsbereich ist durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Vergnügungsstätten und andere im Inneren Stadtgebiet" (1985, Nr. 18) erfaßt.	
Umweltschutz Luft	Auf den rechtsverbindlichen Textbebauungsplan "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" wird verwiesen (1997/4).	
Baumschutzsatzung	Auf die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt wird verwiesen.	
Bäume	Auf §§ 178, 213 (1) 3. BauGB, DIN 18920 und das Merkblatt "Bäume in der Stadt" wird verwiesen. Eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 213 (1) 3. BauGB kann mit einer Geldbuße bis zu 20.000,- DM geahndet werden. Auskünfte erteilt das Amt für Umweltschutz, Gaisburgstraße 4, 70182 Stuttgart, Tel. 0711/216-2284.	
Standortgerechte Bäume und Sträucher	Allgemein zulässig sind alle einheimischen Bäume und Sträucher, insbesondere:	
Bäume	Acer campestre Acer platanoides Carpinus betulus Fraxinus excelsior Quercus robur Prunus avium Tilia cordata	Feldahorn Spitzahorn Hainbuche Esche Stieleiche Vogelkirsche Winterlinde
Sträucher	Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa canina Sambucus nigra Viburnum lantana	Roter Hartriegel Haselnuß Weißdorn Pfaffenhütchen Liguster Gemeine Heckenkirsche Schlehe Hundsrose Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball