

**Textteil zum Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Unter dem Birkenkopf- Westbahnhof IV (Stgt 270)**

**A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB, BauNVO**

**1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB**

**Gewerbegebiet § 8 BauNVO, § 1 (4) – (10) BauNVO**

**GE1** Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, ausgenommen Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros
- Öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

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
- Einzelhandelsnutzungen bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

Sonstige bestehende Betriebe, die im Gewerbegebiet nicht zulässig sind

Gemäß § 1 (10) BauNVO sind bezüglich der im Geltungsbereich bereits vorhandenen und genehmigten Betriebe

- Betonwerk, Dantestraße 19
- Fitnessstudio Unter dem Birkenkopf 49

Änderungen (Veränderung der äußeren Gestalt und des Inneren) und Erneuerungen (Neuerrichtungen) zulässig.

## GE1\*

Wie GE1, jedoch mit der Einschränkung, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

### Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten

Gemäß § 1 (10) BauNVO sind bezüglich des im Geltungsbereich bereits vorhandenen und genehmigten Einzelhandelsbetriebs

- Büromöbellagerverkauf Unter dem Birkenkopf 4

Änderungen (Veränderung der äußeren Gestalt und des Inneren) und Erneuerungen (Neuerrichtungen) zulässig, sofern die genehmigte und bestehende Verkaufsfläche nicht erweitert wird.

## GE 2

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, ausgenommen Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros
- Öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Anlage Sortimentsliste Stuttgarter Liste) jedoch begrenzt auf die Erdgeschoss (§ 1 (7) Nr. 2 BauNVO).  
Ausnahmsweise zulässig ist die Ergänzung des Hauptsortiments mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Anlage Sortimentsliste Stuttgarter Liste) auf bis zu 3% der jeweiligen Verkaufsfläche, höchstens jedoch auf 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang zum Hauptsortiment stehen.

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
- Einzelhandelsnutzungen bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Anlage Sortimentsliste Stuttgarter Liste)
- Lagerhäuser und Lagerplätze

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten

Gemäß § 1 (10) BauNVO sind bezüglich des im Geltungsbereich bereits vorhandenen und genehmigten Einzelhandelsbetriebs

- Lebensmittelmarkt (Discounter), Unter dem Birkenkopf 19

Änderungen (Veränderung der äußeren Gestalt und des Inneren) und Erneuerungen (Neuerrichtungen) zulässig, sofern die genehmigte und bestehende Verkaufsfläche nicht erweitert wird.

Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten

Gemäß § 1 (10) BauNVO sind bezüglich des im Geltungsbereich bereits vorhandenen und genehmigten Einzelhandelsbetriebs

- Citybaumarkt, Unter dem Birkenkopf 15

Änderungen (Veränderung der äußeren Gestalt und des Inneren) und Erneuerungen (Neuerrichtungen) zulässig, sofern die genehmigte und bestehende Verkaufsfläche nicht erweitert wird.

**GE2\***

Wie GE2, jedoch mit der Einschränkung, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten

Gemäß § 1 (10) BauNVO sind bezüglich der im Geltungsbereich bereits vorhandenen und genehmigten Einzelhandelsbetriebe

- Lebensmittelmarkt (Discounter), Am Stellwerk 1
- Getränkefachmarkt, Am Stellwerk 3

Änderungen (Veränderung der äußeren Gestalt und des Inneren) und Erneuerungen (Neuerrichtungen) zulässig, sofern die genehmigte und bestehende Verkaufsfläche nicht erweitert wird.

## Anlage

### Sortimentsliste (Stuttgarter Liste)

#### Zentrenrelevante Sortimente

- Arzneimittel
- Babyausstattung
- Bastel- und Geschenkartikel
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Bekleidung aller Art
- (Schnitt-)Blumen
- Briefmarken, Münzen
- Bücher
- Computer, Kommunikationselektronik
- Devotionalien
- Drogeriewaren
- Elektrokleingeräte und -großgeräte
- Foto, Video
- Gardinen, Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe
- Haushaltswaren /Bestecke
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Kunstgewerbe, Bilder und Bilderrahmen
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Leder- und Kürschnerwaren
- Musikalien
- Nähmaschinen
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)
- Optik und Akustik
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Reformwaren
- Sanitärwaren
- Schuhe und Zubehör
- Spielwaren
- Sportartikel einschl. Sportgeräte
- Tonträger
- Uhren/Schmuck, Gold- und Silberwaren
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Waffen, Jagdbedarf
- Zeitungen/Zeitschriften
- Zooartikel (Tiernahrung, Tierzubehör)

#### Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Büromaschinen (ohne Computer)
- Campingartikel
- Erde, Torf
- Fahrräder und Zubehör
- Motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
- Farben, Lacke
- Fliesen
- Gartenhäuser, -geräte
- Herde/Öfen
- Holz
- Installationsmaterial
- Kinderwagen/-sitze
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Möbel (inkl. Büromöbel)
- Pflanzen und Pflanzengefäße
- Rollläden und Markisen
- Werkzeuge
- Zooartikel (Tiermöbel, lebende Tiere)

## **2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO**

nach Planeinschrieb als Höchstgrenze

### 2.1. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird begrenzt i.S. von § 18 BauNVO.  
Die Höhen baulicher Anlagen sind bezogen auf Meereshöhe über NN festgesetzt. Bezugspunkt ist Oberkante Attika bzw. der Schnittpunkt von Außenwand mit Oberkante Dachfläche.

Ausnahme: Untergeordnete Bauteile (z.B. haustechnische Anlagen, Treppenhäuser u.ä.) dürfen die Höhe der baulichen Anlage um max. 4 m auf max. 20% der überbauten Fläche überschreiten.

### 2.2. Grundflächenzahl

#### Bereiche mit festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6

In den GE2 und GE2\*- Gebieten und im GE1\*-Gebiet parallel zur Gäubahntrasse (Gebiete mit der Festsetzung pv3) sind Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl i.S.d. § 19 (4) BauNVO auf max. 0,75 begrenzt.

In den sonstigen GE 1 und GE1\*-Gebieten sind Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl i.S.d. § 19 (4) BauNVO bis zu 0,8 zulässig.

## **3. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO**

nach Planeinschrieb:

### 3.1. offene Bauweise (o)

### 3.2. abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO

Gebäude ohne Längenbeschränkung, sonst i.S. der offenen Bauweise

## **4. Nicht überbaubare Flächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 23 BauNVO**

Die nicht überbaubaren Flächen können für Erschließungs- und Parkierzwecke genutzt werden. Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig und begrünt in Rasenpflaster, Schotterrasen, o.ä. auszubilden.

## **5. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 21a und 23 BauNVO**

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind zusätzlich auf den unter Ziffer 4 festgesetzten Flächen zulässig.

## **6. Geh- und Fahrrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Geh- und Fahrrecht (gr1/fr1) zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart, Garten-, Friedhofs- und Forstamt und für Holzabfuhrberechtigte

## **7. Pflanzverpflichtungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB und § 9 (1) Nr. 25b BauGB**

- pv 1** Mindestens 10 % der Baugrundstücksflächen i.S.d. § 19 (3) BauNVO sind mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zu erhalten und von jeder Unterbauung freizuhalten. Nicht überbaute Tiefgaragen, die mit einer bepflanzten Erdschicht von mind. 0,4 m überdeckt sind, sind anrechenbar, nicht jedoch die Flächen für Stellplätze und Zufahrten.
- pv 2** Die im Plan mit pv 2 gekennzeichneten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und mit heimischen, mittelkronigen Laubbäumen in Abständen von jeweils 20 m anzupflanzen und so zu erhalten. Der Mindeststammumfang der Bäume zum Zeitpunkt der Pflanzung hat in 1 m Höhe 20 cm zu betragen. Die Baumstandorte müssen eine offene Baumscheibe von mind. 16 m<sup>2</sup> Größe erhalten. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen dürfen je Grundstück max. 40% für Stellplätze, sofern die Beläge in Rasenpflaster hergestellt sind, und/oder für Zufahrten genutzt werden.
- pv 3** Die nichtüberbaubaren Flächen der im Plan mit pv 3 gekennzeichneten Grundstücke sind (mit Ausnahme der zulässigen Zufahrten und Stellplätze und der mit pv 2 gekennzeichneten Flächen) als trockenwarme Lebensräume für Mauereidechsen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

## **B Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind § 9 (5) BauGB**

1. Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrsimmissionen (Abgase, Lärm) und Immissionen vom Gewerbegebiet zu treffen sind.
2. Bei Unterschreitung des Waldabstandes gem. § 4 (3) 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.

## **C Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO**

### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO**

#### 1.1. Dachform und Dachneigung

nach Planeinschrieb:

FD Flachdach oder flachgeneigtes Dach bis max. 10 ° Dachneigung

SD Satteldach bis max. 30° Dachneigung

#### 1.2. Dachdeckung

Die Dachflächen sind extensiv mit Substrataufbau von mind. 12 cm zu begrünen.

### **2. Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO**

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und nur im Zusammenhang mit Gebäuden zulässig. Sie dürfen die Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht. Bei einer Schrifthöhe ab 80 cm sind nur Einzelbuchstaben zulässig.

### **3. Gestaltung der Außenanlagen § 74 (1) Nr. 3 LBO i.V.mit § 9 (1) LBO**

Pro 8 Stellplätze ist jeweils ein großkroniger standortgerechter Laubbaum (Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung in 1 m Höhe mind. 20 cm) zu pflanzen.

#### Mülltonnenstandplätze

Die Müllbehälter sind durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Sichtblenden, Bepflanzung) allseitig dauerhaft gegen Einblicke abzuschirmen. Die Müllbehälter sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Im übrigen gilt die Satzung über Abfallvermeidung und Abfallentsorgung.

### **4. Einfriedigungen § 74 (1) Nr. 3 LBO**

Einfriedigungen entlang von öffentlichen Flächen sind nur zulässig, wenn sie nicht geschlossen und nicht höher als 2 m ausgeführt werden. Ausnahmen zur Abschirmung von Mülltonnenstandplätzen können zugelassen werden.

## D Hinweise § 9 (6) BauGB

1. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung baulicher Anlagen wegen der früher vorgenommenen Aufschüttung und wegen des in der Tiefe fließenden Vogelsangbaches im Benehmen mit dem Tiefbauamt gegebenenfalls besondere bauliche Vorkehrungen zur Sicherung der Standfestigkeit der Gebäude erforderlich sind.
2. **Geotechnik:** Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes u. dgl.) wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
3. **Bergbau:** Im Osten des Plangebiets (Flst. 6731) liegt ein Teil einer unterirdischen Bunker- bzw. Stollenanlage (Stollen 266). Detaillierte Unterlagen und nähere Informationen sind beim Tiefbauamt, Bauabteilung Mitte/Nord, der Landeshauptstadt Stuttgart erhältlich.
4. **Altlasten:** Im Plangebiet gibt es zahlreiche Altlastenverdachtsflächen. Es wird empfohlen, den aktuellen Erkundungsstand vor Beginn der Bauplanung beim Amt für Umweltschutz abzufragen.
5. **Grundwasserschutz:**  
Das Plangebiet 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).

Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) und des Wasserhaushaltgesetzes (WHG), insbesondere §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 und Abs. 2 WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, insb. 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.

6. **Freiflächen und Pflanzverpflichtungen:**  
Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Bei der Planung und Herstellung der **pv 3** - Flächen ist ein Fachgutachter hinzuzuziehen. Die Ersatzlebensräume müssen vor Beginn der Baumaßnahmen hergestellt werden. Zur Vermeidung des Tötungsverbotes sind darüber hinaus Vergrämungsmaßnahmen in den Baufeldern erforderlich.



## **7. Artenschutz**

Vor Abbruch und Umbau bestehender Gebäude sowie vor Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen und Gehölzen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Die vorgenannten Maßnahmen an Gehölzen oder Bäumen sollten entsprechend § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Der Abriss von Gebäuden, die Fällung von Bäumen sowie die Umsetzung der Maßnahmen nach § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB sind nach Möglichkeit durch ein Fachbüro zu begleiten. Für die Arten Mauersegler und Haussperling ist an den Gebäuden je 10 m laufende Fassade 1 Nistkasten anzubringen. Für die Zwergfledermaus ist je 20 m laufende Fassade 1 Fledermauskasten anzubringen (z.B. Schwegler Fledermaus Winterquartier 1WQ). Die konkrete Verteilung / Montage der Nistkästen ist nach gestalterischen Aspekten am Gebäude veränderbar, soweit artenschutzfachliche Aspekte berücksichtigt werden.

## **8. Baumschutzsatzung**

Auf die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt vom 20. Dezember 2013 wird verwiesen.