

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Quartier am Wiener Platz im Stadtbezirk Feuerbach (Feu 251)  
Textteil**

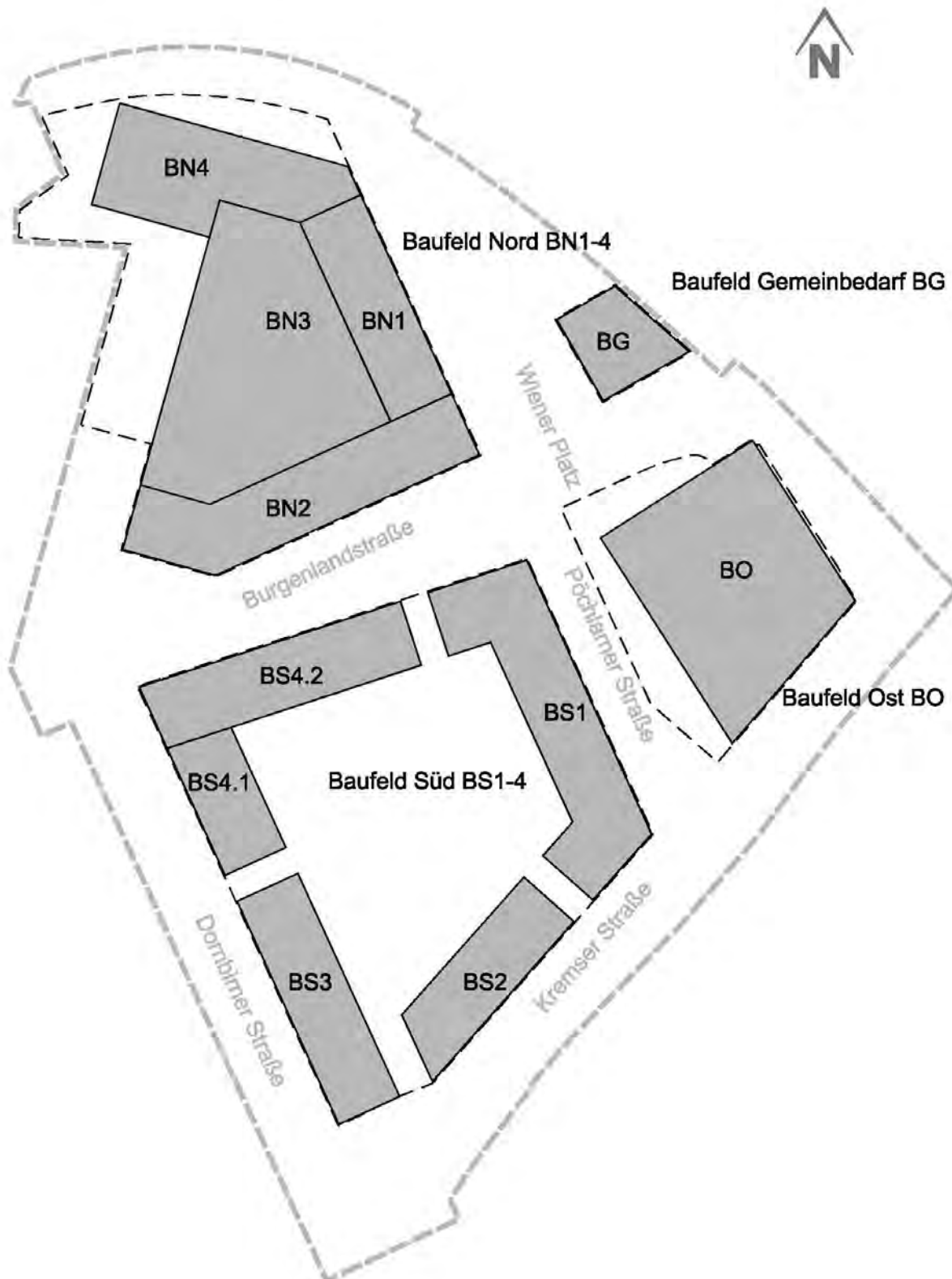


Abbildung 1: Baufeldschema

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**

---

### **Mischgebiet**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 bis Abs. 9 BauNVO)

#### **MI1**

Im Mischgebiet MI1 sind zulässig:

- Wohngebäude in BN3
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im BN4 können Wohnungen ab dem 1.OG ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese einen Mindestabstand von 6,0 m zur nördlichen Baugrenze und zur nordöstlichen Baulinie einhalten und wenn sich zwischen diesen Wohnungen und der Baugrenze bzw. Baulinie eine Nutzung befindet, die nicht zu Wohnzwecken dient oder sonstige schützenswerte Räume aufweist.

Im BN4 können ab dem 4. OG Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese keine Aufenthaltsräume zur Straßenseite oder nicht öffentbare Fenster aufweisen. Falls Aufenthaltsräume hier vorgesehen werden, müssen diese Aufenthaltsräume neben ausreichend dimensionierten Schallschutzfenstern entsprechende Lüftungsanlagen aufweisen.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten und Wettbüros
- Einzelhandelsbetriebe
- Fremdwerbung
- sonstige Wohnungen, die nicht allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind

#### **MI2**

Im Mischgebiet MI2 sind zulässig:

- Wohnungen ab dem 1.OG in BN2
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im BN1 können Wohnungen ab dem 1.OG ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese einen Mindestabstand von 6,0 m zur Baulinie am Wiener Platz einhalten und wenn sich zwischen diesen Wohnungen und der Baulinie eine Nutzung befindet, die nicht zu Wohnzwecken dient oder sonstige schützenswerte Räume aufweist.

Im BN1 können ab dem 4. OG Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese keine Aufenthaltsräume zur Straßenseite oder nicht öffentbare Fenster aufweisen. Falls Aufenthaltsräume hier vorgesehen werden,

müssen diese Aufenthaltsräume neben ausreichend dimensionierten Schallschutzfenstern entsprechende Lüftungsanlagen aufweisen.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten und Wettbüros
- Fremdwerbung
- sonstige Wohnungen, die nicht allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind
- sonstige Einzelhandelsbetriebe, die nicht allgemein zulässig sind

### MI3

Im Mischgebiet MI3 sind zulässig:

- Wohnungen ab dem 1.OG
- Wohngebäude im BS4.1
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment gemäß „Stuttgarter Liste“ nur im Erdgeschoss
- in BS1 und BS4.2 Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im BS3 können Wohngebäude ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Wohnungen im EG einen Abstand von mindestens 15,0 m zur südlichen Baugrenze (Kremser Straße) einhalten.

In BS1, BS2 und BS4.2 können Wohnungen im EG ausnahmsweise auf maximal 30 % der Grundfläche des jeweiligen Baufeldes zugelassen werden, wenn diese von der straßenseitigen Baulinie oder straßenseitigen Baugrenze einen Mindestabstand von 6,0 m einhalten und die Belichtung der Aufenthaltsräume aus dem Blockinnenbereich erfolgt.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten und Wettbüros
- Fremdwerbung
- sonstige Wohnungen, die nicht allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind
- sonstige Einzelhandelsbetriebe, die nicht allgemein zulässig sind

### Sortimentsliste („Stuttgarter Liste“)

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Arzneimittel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Babyausstattung	Bauelemente, Baustoffe
Bastel- und Geschenkartikel	Beschläge, Eisenwaren
Beleuchtungskörper, Lampen	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Bekleidung aller Art	

(Schnitt-)Blumen Briefmarken; Münzen Bücher Computer, Kommunikationselektronik Devotionalien Drogeriewaren Elektroklein und -großgeräte Foto, Video Gardinen und Zubehör Glas, Porzellan, Keramik Haus-, Heimtextilien, Stoffe Haushaltswaren/Bestecke Kosmetika und Parfümerieartikel Kunstgewerbe/Bilder und -rahmen 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, -zubehör	Boote und Zubehör Brennstoffe, Mineralölzeugnisse 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) Kinderwagen, -sitze Möbel (inkl. Büromöbel) Pflanzen und -gefäße Rollläden und Markisen Werkzeuge Zooartikel - Tiermöbel, lebende Tiere
---	--

#### MI4

Im Mischgebiet MI4 sind zulässig:

- Wohnungen ab dem 1.OG, hiervon ausgenommen sind Wohnungen zur östlichen, zur Stadtbahn orientierten Baugrenze
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise sind Wohnungen entlang der östlichen, zur Stadtbahn orientierten Baugrenze mit einem Mindestabstand von 6,0 m zur östlichen Baugrenze zulässig, wenn sich zwischen diesen Wohnungen und der Baugrenze eine Nutzung befindet, die nicht zu Wohnzwecken dient oder sonstige schützenswerte Räume aufweist.

Ab dem 5.OG können Wohnungen an der östlichen Gebäudeseite ausnahmsweise zugelassen werden, wenn an dieser Gebäudeseite keine

Aufenthaltsräume oder nicht öffnbare Fenster vorgesehen werden.  
Falls Aufenthaltsräume hier vorgesehen werden, müssen diese Aufenthaltsräume neben ausreichend dimensionierten Schallschutzfenstern entsprechende Lüftungsanlagen aufweisen.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten und Wettbüros
- Fremdwerbung
- sonstige Wohnungen, die nicht allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind
- sonstige Einzelhandelsbetriebe, die nicht allgemein zulässig sind

### **Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

- GB** In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bunker/Bunker-museum sind zulässig:
- Nutzungen und Einrichtungen, die dem bestehenden Bunker dienen
  - Museen und die dazugehörigen Einrichtungen

**Grundflächenzahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr.1, § 17 Abs. 2, § 19 Abs. 4 und § 21a Abs. 3 BauNVO)

- AN1** Die zulässige Grundflächenzahl darf im MI1 durch Tiefgaragen und im MI3 durch Garagengeschosse und Tiefgaragengeschosse bis zu einem Wert von GRZ 0,9 überschritten werden.

- AN2** Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Stellplätze, Nebenräume, Technikräume und Lagerflächen nur innerhalb von Tiefgaragengeschossen bis zu einem Wert von GRZ 1,0 überschritten werden.

**Geschoßflächenzahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 21 a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Notwendige Garagen und Tiefgaragen bleiben bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl unberücksichtigt (TGa1, TGa2 und Ga).

### **Höhe baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

- HbA** Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch Planeinschrieb in Metern über NN festgesetzt. Den oberen Bezugspunkt bildet die Oberkante der Attika. Bei flachgeneigten Dächern bildet der höchste Punkt des Daches den oberen Bezugspunkt für die HbA.  
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen kann ausnahmsweise überschritten werden:
- durch Treppenhäuser und Aufzüge zur Erschließung von Dachflächen und obersten Geschossen um maximal 3,5 m
  - durch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,0 m,

wenn diese um ihre eigene Höhe von der Außenkante der Attika zurückgesetzt sind, mindestens aber um 1,0 m bei einer Anlagenhöhe von weniger als 1,0 m

- im MI4 durch betriebsbedingt notwendige Antennen der Telekom oder deren Nutzungsnachfolger, wenn ein Abstand von mindestens 5,0 m von der Außenkante der Attika eingehalten wird
- durch Schornsteine und Entrauchungsanlagen, wenn dies wegen der Abgasentfaltung notwendig ist
- durch notwendige Absturzsicherungen um maximal 1,1 m, wenn diese nicht an der Außenseite der Attika angebracht werden und auf den obersten Dachflächen zusätzlich um die eigene Höhe zurückgesetzt sind
- durch baurechtlich notwendige Kinderspielplätze und die hierfür notwendigen Absturzsicherungen, wenn diese mindestens um die Höhe der Absturzsicherungen zurückgesetzt sind.

Die maximale Höhe der Garagengeschosse (Ga) in MI3 wird durch Planeinschrieb definiert. Oberster Bezugspunkt ist der Abschluss der Erdüberdeckung. Die zulässige HbA darf in diesem Bereich um 3,0 m für Überdachungen von Tiefgaragen- und Garagenzufahrten überschritten werden. Für Baum- und Strauchpflanzungen in pv1 kann die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch eine zusätzliche Erdüberdeckung überschritten werden.

#### **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

- a1** Abweichende Bauweise als offene Bauweise oder einseitige Grenzbebauung, jeweils ohne Längenbeschränkung
- a2** Abweichende Bauweise im Sinne der geschlossenen Bauweise. Es muss auch auf die rückwärtigen Grundstücksgrenzen gebaut werden.
- a3** Abweichende Bauweise im Sinne der geschlossenen Bauweise. Bis HbA 279,70 m ü. NN kann auch auf die rückwärtigen Grundstücksgrenzen gebaut werden. Ab HbA 279,70 m ü. NN kann auch einseitig offen gebaut werden.

#### **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

An den Baulinien dürfen Gebäudeteile geschossweise ab dem 1. OG durch Vorsprünge von maximal jeweils 0,6 m bis auf maximal insgesamt 40 % der Gebäudelänge abrücken. An den Baulinien dürfen Gebäudeteile im obersten Geschoss durch Rücksprünge von maximal 3,0 m bis auf maximal insgesamt 40 % der Gebäudelänge abrücken.

Baugrenzen können durch oberirdische Gebäudeteile ab dem 1. OG in jedem Geschoss bis auf maximal insgesamt 40 % der Gebäudelänge, straßenseitig bis 0,6 m Tiefe und hofseitig bis 2,5 m Tiefe überschritten werden. Baugrenzen können durch unterirdische Geschosse überschritten werden innerhalb der als Ga, TGa1 und TGa2 gekennzeichneten Flächen. In BN4 kann die nördliche Baugrenze ab dem 1. OG um maximal 3,0 m auf insgesamt 30 % durch ein zusammenhängendes Bauteil überschritten werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Größe von 20 m<sup>3</sup> allgemein zulässig. Im MI4 und auf der Fläche pv2 sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

### **Tiefe der Abstandsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 5 Abs. 7 LBO)

**TA** Das Maß der Tiefe der Abstandsflächen wird im MI3 abweichend vom Bauordnungsrecht festgesetzt. Unabhängig von der Gebäudehöhe ist von Gebäude zu Gebäude ein seitlicher Abstand von 6,0 m zulässig.

Die Tiefe der Abstandsflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen an der Ostseite von BS1 wird auf maximal 3,0 m festgesetzt.

### **Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen sind auf den Baugrundstücken nicht zulässig. Tiefgaragen- und Garagenzufahrten sind bis zu einer Breite von 6,0 m zulässig.

**TGa1+2** Im MI1, MI2 und MI4 sind Stellplätze, Nebenräume, Technikräume und Lagerflächen in den als TGa1 und TGa2 (unterirdische Tiefgaragen) gekennzeichneten Flächen nur innerhalb von Tiefgaragengeschossen zulässig. In TGa2 können ausnahmsweise im Bereich der privaten Verkehrsfläche V1 auf der dort festgesetzten Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gr2 Pkw-Stellplätze zugelassen werden, wenn diese für eine bauliche Änderung im oder am bestehenden Gebäude Wiener Platz 1 baurechtlich notwendig sind oder bei Aufrechterhaltung der Postnutzung im Erdgeschoss im Fall eines Umbaus oder eines Teilneubaus ab dem 2.OG ohne Tiefgaragenneubau weiterhin genutzt werden. Dies gilt ausschließlich für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bestehende baurechtlich genehmigte Stellplätze.

**Ga** Im MI3 sind Stellplätze, Nebenräume und Technikräume in den als Ga gekennzeichneten Flächen nur innerhalb von Garagengeschossen und Tiefgaragengeschossen zulässig.

**keine Ef/Af** Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs ist keine Ein-/Ausfahrt zulässig.



### **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**V1** Private Verkehrsfläche, die dauerhaft frei begehbar ist. Einfriedungen und Nebenanlagen sind nicht zulässig. Eine Unterbauung mit Tiefgaragenanlagen und unterirdischen Nebenanlagen ist zulässig, wenn deren oberirdische Lüftungsöffnungen außerhalb der V1-Fläche liegen.

Ausnahmsweise kann eine aus Lärmschutzgründen notwendige Einhausung der Tiefgaragenzufahrt zugelassen werden (siehe Gehrecht gr2).  
Notwendige Absturzsicherungen im Bereich der Tiefgarage sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m ausnahmsweise zulässig, sofern nicht eine größere Höhe aus gesetzlichen Rechtsvorschriften dies erfordert.  
Bäume sind auf der als V1 gekennzeichneten Fläche zulässig, wenn das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und die Funktion als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge nicht beeinträchtigt werden.

Ausnahmsweise können im Bereich der privaten Verkehrsfläche V1 auf der dort festgesetzten Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gr2 Pkw-Stellplätze zugelassen werden, wenn diese für eine bauliche Änderung im oder am bestehenden Gebäude Wiener Platz 1 baurechtlich notwendig sind oder bei Aufrechterhaltung der Postnutzung im Erdgeschoss im Fall eines Umbaus oder eines Teilneubaus ab dem 2.OG ohne Tiefgaragenneubau weiterhin genutzt werden. Dies gilt ausschließlich für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bestehende baurechtlich genehmigte Stellplätze.

Zur Unterbringung von notwendigen Fahrradstellplätzen können auf den mit V1 gekennzeichneten Flächen Fahrradabstellplätze ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und die Funktion als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge nicht beeinträchtigt werden.

**V2** Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung:  
Miteinander aller Verkehrsarten und Reduzierung der Geschwindigkeit

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

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Bäumen, Wegen, Spielgeräte und Sitzstufen.

### **Gestaltung von Wege- und Platzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

In den Mischgebieten MI1-MI3 sind Spielflächen, Wege, Zufahrten und Platzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Tiefgaragenzufahrten sind davon ausgenommen.

### **Niederschlagswassermanagement (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Das überschüssige, nichtschädlich verunreinigte Niederschlagswasser in den Baugebieten ist durch Nutzung oder Verdunstung zu bewirtschaften. Eine Versickerung ist nicht zulässig.

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

**gr1** Gehrecht zugunsten der Anlieger

**gr2** Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit



Ausnahmsweise kann eine aus Lärmschutzgründen notwendige Einhausung der Tiefgaragenzufahrt zugelassen werden (siehe Verkehrsfläche V1). Notwendige Absturzsicherungen im Bereich der Tiefgarage sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m ausnahmsweise zulässig, sofern nicht eine größere Höhe aus gesetzlichen Rechtsvorschriften dies erfordert.  
Bäume sind auf der Fläche zulässig, soweit die Führung eines Weges auf einer Breite von 3,0 m gewährleistet ist.

Ausnahmsweise können im Bereich des Gehrechts gr2 auf der dort festgesetzten Fläche V1 Pkw-Stellplätze zugelassen werden, wenn diese für eine bauliche Änderung im oder am bestehenden Gebäude Wiener Platz 1 baurechtlich notwendig sind oder bei Aufrechterhaltung der Postnutzung im Erdgeschoss im Fall eines Umbaus oder eines Teilneubaus ab dem 2. OG ohne Tiefgaragenneubau weiterhin genutzt werden. Dies gilt ausschließlich für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bestehende baurechtlich genehmigte Stellplätze.

Zur Unterbringung von notwendigen Fahrradstellplätzen können auf den mit gr2 gekennzeichneten Flächen Fahrradabstellplätze ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

**fr1** Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Rettungsfahrzeugen

**fr2** Fahrrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen

Zur Unterbringung von notwendigen Fahrradstellplätzen können auf den mit fr2 gekennzeichneten Fläche Fahrradabstellplätze ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Funktion als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge nicht beeinträchtigt wird. Bäume sind zulässig, wenn das Fahrrecht dadurch nicht beeinträchtigt wird.

**Ir1.1** Unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt Stuttgart und der Ver- und Entsorgungsunternehmen

**Ir1.2** Unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt und der Ver- und Entsorgungsunternehmen. Die Fläche des Leitungsrechts darf in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen nur überbaut werden.

## **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**Lärm** An Außenbauteilen baulicher Anlagen sind Vorkehrungen gemäß DIN 4109 zum Schutz vor Außenlärm zu treffen.  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Tiefgaragen- und Garagenzufahrten einzuhausieren oder in Gebäude zu integrieren.  
Hinweis: Schutzbedürftige Räume sind gemäß der DIN 4109 gegen Außenlärm zu schützen. Die Beurteilungspegel können den Schallgutachten (Gerlinger und Merkle, 20.04.2016, 28.07.2017) entnommen werden.

Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Wohnen, Eberhardstraße 10 (Graf-Eberhard-Bau), 70173 Stuttgart in der Planauslage im EG,

Zimmer 003 sowie beim Baurechtsamt, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart im 1. OG beim Bürgerservice Bauen zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden

## Luftschadstoffe

Im BN1, BN4 und BO sind Vorkehrungen zum Schutz vor Kfz-bedingten Luftschadstoffen zu treffen. In BN1 und BO sind Vorkehrungen lediglich für das EG und das 1. OG erforderlich.

Hinweis: Vorkehrungen durch fensterunabhängiges Lüftungskonzept mit Außenluftansaugung aus lufthygienisch unbedenklichen Bereichen oder durch Verlagerung von Aufenthaltsräumen in straßenabgewandte Gebäudebereiche.

## Pflanzverpflichtungen, Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)



### Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, großkronige Laubbäume (Stammumfang von mindestens 20 cm - 25 cm gemessen 1,0 m über Gelände, Hochstamm) zu pflanzen und zu erhalten. Für neu zu pflanzende Bäume ist eine offene Pflanzfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> vorzusehen. Außerhalb von pv1 und pv2 kann alternativ ein wasser- und luftdurchlässiger Belag inklusive Anfahrschutz verwendet werden. Der durchwurzelungsfähige Untergrund muss mindestens 12,0 m<sup>3</sup> betragen. Die im Plan gekennzeichneten Standorte können um bis zu 3,0 m verschoben werden, wenn ein ausreichender Raum zur artspezifischen Entwicklung der Einzelbäume gegeben ist. Darüber hinaus können in pv1 weitere Abweichungen von der Lage der Baumstandorte zugelassen werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der geplante Baum in der Fläche für Verkehrsgrün am Wiener Platz kann ausnahmsweise zu Gunsten einer zur Versorgung des Plangebietes notwendigen Versorgungsanlage entfallen, wenn aus technischen oder rechtlichen Gründen keine Unterbringung in Gebäuden oder keine unterirdische Einrichtung möglich ist.



### Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang fachgerecht zu ersetzen. Für eine notwendige Erschließung kann ausnahmsweise ein Baum in der Fläche für Verkehrsgrün entlang der Kremser Straße entfallen, wenn er durch fachgerechte Neupflanzung an anderer Stelle im Geltungsbereich ersetzt wird. Für notwendige Ersatzpflanzungen sind großkronige, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von 20-25 cm gemessen in 1,0 m über Gelände, Hochstamm) zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis: Die zu erhaltenden Bäume sind während Baumaßnahmen besonders zu schützen (siehe DIN 18 920). Insbesondere Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen von Baumaterialien im Wurzelbereich sind unzulässig. Zum Schutz der Wurzelbereiche und der Kronen sind diese während der gesamten Bauzeit durch einen fest mit dem Boden verbundenen Bauzaun zu schützen.

### Dachbegrünung

Dachflächen sind flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

Die Dachflächen in den Baufeldern BN1, BN2, BN4 und BO sind flächig intensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 16 cm, die Substratschicht mindestens 12 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen 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 können Solaranlagen flächig ohne Aufständigung und ohne Begrünung auf bis zu 40 % der Dachflächen angebracht werden. Für Dachaufbauten, Dachterrassen und Spielflächen sowie für sonstige Nebenanlagen kann auf eine Begrünung von insgesamt bis zu 20 % der Dachflächen verzichtet werden. Dabei bleiben Flächen für Attiken und nicht brennbare Abstandstreifen außer Betracht.

### Erdüberdeckung

Garagengeschosse in den mit Ga gekennzeichneten Flächen in MI3 sowie unterirdische Nebenanlagen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,6 m Erde auszuführen, zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Im Bereich von Pflanzungen von Sträuchern und Bäumen muss die Erdüberdeckung auf mindestens 1,0 m erhöht werden. Spielflächen, Zufahrten, Wege und Terrassen sind zulässig.

### Bepflanzung der Grundstückflächen

**pv** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausgenommen von Spielflächen, Zufahrten, Wegen, Platzflächen und Eingangsbereichen flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Begrünung sind standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von mindestens 20-25 cm gemessen 1,0 m über Gelände, Hochstamm) und Laubgehölze sowie heimisches Saatgut zu verwenden.

**pv1** Die als pv1 gekennzeichnete Fläche ist als extensive, kräuter- und blütenreiche Grünfläche zu entwickeln. Der Anteil an Blütenpflanzen muss dabei mindestens 60 % betragen. Für die Ansaat ist gebietsheimisches, standortgerechtes Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ zu verwenden. Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind auf der Fläche pv1 nicht zulässig.

**pv2** Die als pv2 gekennzeichnete Fläche ist ausgenommen von Zuwegungen flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Zuwegungen dürfen hierbei maximal 25 % der pv2-Fläche betragen. Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind auf der Fläche pv2 nicht zulässig. Die angrenzenden Fassadenflächen müssen mindestens zu 10 % fachgerecht mit geeigneten Schling- und Rankpflanzen oder mit Wandbegrünungen auf Vegetationsträgern begrünt und dauerhaft so erhalten werden. Pflanzflächen mit mindestens 0,5 m<sup>2</sup> Größe sind dafür vorzusehen. Ausnahmsweise kann auf eine Fassadenbegrünung verzichtet werden, wenn sicherheitstechnische Belange oder andere gesetzliche Regelungen entgegenstehen.

## **B: Kennzeichnung**

---

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

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

### **Mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Flächen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, auf der sich umweltgefährdende Bodenverunreinigungen (insbesondere leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe und Chromat) befinden können.

## **C. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

---

### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1-4 LBO)**

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

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung (Dachbegrünung siehe Pflanzverpflichtungen). Haustechnische Anlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig, sie sind in das Gebäude zu integrieren. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind um ihre eigene Höhe von der Außenkante der Attika zurückzusetzen, mindestens aber um 1,0 m bei einer Anlagenhöhe von weniger als 1,0 m. Absturzsicherungen an der Außenseite der Attika sind nicht zulässig und auf den obersten Dachflächen zusätzlich um die eigene Höhe zurückzusetzen.

#### **Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Glänzende und reflektierende Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf Fassaden nur flächenhaft und als senkrecht auf die Fassade angebrachte Anlagen zulässig. Großflächiges Bekleben (> 1 m<sup>2</sup>) von Fassadenteilen ist unzulässig.

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

Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade unterhalb der Attika zulässig. Pro Betrieb ist an der Stätte der Leistung maximal eine Werbeanlage zulässig. Jede Fassadenseite darf bis maximal 5 % durch Werbeanlagen belegt sein. Es sind nur Einzelbuchstaben zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

#### **Müllbehälterstandplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Standorte für Müllbehälter sind nur innerhalb der Gebäude zulässig.

#### **Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die Gestaltung der privaten Verkehrsfläche V1, der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in MI4 und der befestigten Fläche im Bereich der TGa2 Festsetzung, ist auf die angrenzenden Verkehrsflächen abzustimmen und einheitlich zu gestalten.

**Einfriedungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im MI1 und MI3 sind nur Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m zulässig. Im MI2, MI4, GB und in den Flächen pv1 und pv2 sind Einfriedungen nicht zulässig.

**Antennen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Als Außenantenne und Satellitenempfangsanlage ist nur eine Gemeinschaftsantenne pro Gebäude zulässig. Mobilfunkantennen sind unzulässig. Abweichend davon sind betriebsbedingt notwendige Anlagen der Telekom oder deren Nutzungsnachfolger im MI4 zulässig, wenn sie von der Attika um 5,0 m abgerückt werden.

**Abstandsflächen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO i. V. m. in § 5 Abs. 4 und 7 LBO)

Abweichend von den bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Maßen wird im MI3 die Tiefe der Abstandsflächen unabhängig von der Gebäudehöhe auf 6,0 m festgesetzt. Die Tiefe der Abstandsflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen an der Ostseite von BS1 wird auf maximal 3,0 m festgesetzt.

**Stellplatzregelung** (§ 74 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 LBO)

Die Anzahl der herzustellenden Kfz-Stellplätze wird für alle zulässigen Nutzungen auf die Anzahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze beschränkt. Bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze sind die Bestimmungen des Anhangs 1 Buchstabe A der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 28. Mai 2015 anzuwenden. Bei Wohnnutzung kann die mittels der VwV Stellplätze ermittelte Anzahl der notwendigen Stellplätze um 10 % erhöht werden. Für gemeinschaftlich nutzbare Kfz-Stellplätze (Carsharing) kann die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnnutzung um weitere 10 % erhöht werden. Bezugsgröße für die Berechnung der Erhöhung ist jeweils die Zahl der herzustellenden Stellplätze vor Anwendung der VwV und entspricht der Zahl der geplanten Wohneinheiten.

Im MI4 können baurechtlich nicht notwendige Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich dabei um zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bestehende oberirdische, baurechtlich genehmigte Stellplätze handelt, und diese vollständig beseitigt und in einer neu zu errichtenden Tiefgarage hergestellt werden.

**Erweiterte Stellplatzregelung** (§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen des öffentlich geförderten Sozialmietwohnungsbaus mit langfristiger Bindung kann zusätzlich zur vorgenannten Stellplatzregelung um 30 % reduziert werden. Bezugsgröße für die Berechnung ist jeweils die Zahl der herzustellenden Stellplätze vor Anwendung der VwV und entspricht der Zahl der geplanten Wohneinheiten.

Die Stellplatzregelungen sind kumulativ anzuwenden.

**Fahrradabstellplätze** (§ 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO)

Für jede Wohnung sind mindestens zwei Fahrradstellplätze herzustellen.

## **D. Hinweise**

---

### **Höhenangaben**

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das neue Höhensystem (m ü. NN) und gelten für die bezeichneten Punkte. Die im Plan eingetragenen geplanten Höhenangaben können um ca. 0,5 m abweichen.

Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System erteilt das Stadtmessungsamt. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

### **Aufteilung der Verkehrsflächen**

Die Aufteilung der Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen und ihre Höhenlage sind generelle Richtlinie für die Ausführung. Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind.

### **Artenschutz**

Maßnahmen an Gebäuden, Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar und damit außerhalb der Brutzeiten heimischer Vogelarten durchgeführt werden (§ 39 BNatSchG). Nach § 39 Absatz 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es in der Zeit vom 1. März bis 30. September unbeschadet weitergehender Rechtsvorschriften verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder von gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, sowie Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Bei winterlichen Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen mit Höhlungen ist zu prüfen, ob diese als Winterquartier von Fledermäusen genutzt werden. Es wird empfohlen, vor Durchführung der Arbeiten einen Fachgutachter zu konsultieren. Vor Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern sowie Maßnahmen an Gebäuden 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). Ist dies der Fall, sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Es wird empfohlen, Abrissarbeiten, Sanierungsmaßnahmen sowie die Baufeldfreiräumung auf den Zeitraum zwischen November und Februar zu legen.

Es wird der Einbau von einem Nistquartierelement (z.B. spezielle Niststeine bzw. Fledermauskästen) pro 10 laufende Meter Fassade für Gebäude bewohnende Tierarten bzw. eine entsprechende Traufgestaltung empfohlen. Ggf. kann die erforderliche Anzahl von Quartierelementen auch kombiniert eingebaut werden. Zur Vermeidung eines erhöhten Tötungsrisikos von Vögeln durch Glas- und Fensterfronten sind für die Gestaltung der Fronten aktuelle Fachempfehlungen basierend auf den Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte (Schmid et al. 2012 Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht) zu berücksichtigen. Für die Planung wird empfohlen, ein erfahrenes Fachbüro einzuschalten.

## **Vegetationsschutz Baumstandorte / DIN 18 920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen**

Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten ist einzuhalten. Insbesondere Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen von Baumaterialien im Wurzelbereich sind unzulässig. Zum Schutz der Wurzelbereiche und der Kronen sind diese während der gesamten Bauzeit durch einen fest mit dem Boden verbundenen Bauzaun (Krone zuzüglich 1,5 m) zu schützen. Die Zugänglichkeit zu den Flächen für Pflegearbeiten muss während den Bauarbeiten und auch dauerhaft gewährleistet werden.

## **Außenbeleuchtung**

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenfreundlich 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 gegen Himmel sowie großflächige Lichtwerbung ist nicht zulässig.

## **Bauordnungsrechtliches Verfahren**

In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fasadengestaltung) anzugeben und die Gestaltung und Nutzung der Außenanlagen in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen. Beim Bauantragsverfahren muss der Nachweis erbracht werden, dass die Schallschutzwerte nach DIN 4109 eingehalten werden.

## **Einsichtnahme DIN 4109, DIN 18005, DIN 18920 sowie TA Lärm**

Die DIN 4109, die DIN 18005, die DIN 18920 sowie die TA Lärm werden im Amt für Stadtplanung und Wohnen, Eberhardstraße 10 (Graf-Eberhard-Bau), 70173 Stuttgart in der Planauslage im EG, Zimmer 003 sowie beim Baurechtsamt, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart im 1. OG beim Bürgerservice Bauen zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können die aufgeführten Vorschriften bzw. Regelwerke über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

## **Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen**

Spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist eine Begrünung der Freiflächen gemäß einem im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegenden, qualifizierten Freiflächengestaltungsplans auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Gestaltung ist mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen abzustimmen.

## **Bodendenkmalpflege**

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

## **Bodenschutz**

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

## **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten (einschließlich der Baugrunderkennung Stuttgart) im Verbreitungsgebiet von meist zwischen 5,5 m und bis zu 12 m mächtigen quartären Lockergesteinen (Talauschootern, Altwasserablagerungen). Im Norden sowie am südöstlichen Rand des Plangebiets beinhalten die quartären Lockergesteine mehr als 3 m (maximal 6 m) mächtige anthropogene Auffüllungen. Unter den quartären Lockergesteinen schließen sich die Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) an. Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **Extremniederschläge**

Im Bereich der Burgenlandstraße (angrenzend an den Geltungsbereich) und der Dornbirner Straße befindet sich eine Geländesenke. Hierdurch kann es bei Extremniederschlägen zu Überflutungen kommen. Im Hinblick auf den vorsorgenden Überflutungs- bzw. Objektschutz gegen seltene Extremniederschläge werden daher konstruktive Vorsorgemaßnahmen zur Schadensbegrenzung empfohlen. Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich sind bauliche Vorsorgemaßnahmen vorzusehen, um bei Starkregen den Wassereintritt in Gebäude zu verhindern.

## **Bergbau**

Im Norden des Plangebiets liegt ein Teil einer unterirdischen Bunker- bzw. Stollenanlage (Stollen Bahnhof Feuerbach). Detaillierte Unterlagen und nähere Informationen sind beim Tiefbauamt, Bauabteilung Mitte/Nord, der Stadt Stuttgart erhältlich. Das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) ist gemäß Polizeigesetz Baden-Württemberg (PolG) zuständige besondere Polizeibehörde für die Abwehr von Gefahren und die Beseitigung von Störungen für die öffentliche Sicherheit und Ordnung bei stillgelegten unterirdischen Bergwerken und anderen künstlichen Hohlräumen. Zuständige Stelle innerhalb des LGRB ist Referat 97 - Landesbergdirektion (LBD). Vor Durchführung baulicher Maßnahmen sind die potentiellen Einwirkungen der unterirdischen Hohlräume



auf die Tagesoberfläche bzw. auf Bauvorhaben durch einen qualifizierten Gutachter zu untersuchen und damit möglicherweise verbundene Risiken zu bewerten. Das LGRB erstellt entsprechende Gutachten nicht. Die evtl. Durchführung von Erkundungsmaßnahmen und die Ergebnisse sind der Landesbergdirektion mitzuteilen. Gegebenenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen sind mit der Landesbergdirektion abzustimmen.

### **Kampfmittelfunde**

Verunreinigungen des Bodens durch Kampfmittel sind im Planungsbereich nicht auszuschließen. Vor Beginn der Erschließungs- und Erdarbeiten wird eine Abstimmung zwischen dem Bauherrn und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg empfohlen. Die Kosten für ggf. sich ergebende Vorortüberprüfungen sowie sonstige notwendige Maßnahmen sind durch den Bauherrn zu tragen.

### **Duldungsverpflichtung**

Gemäß § 126 Abs. 1 BauGB hat der Eigentümer das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich des Zubehörs sowie
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen

auf seinem Grundstück zu dulden.

### **Unterirdische Leitungen / Kanal**

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen erfolgt in Abstimmung mit den Leitungsträgern. Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei der EnBW Energie Baden-Württemberg AG, bei der Deutschen Telekom, Niederlassung Stuttgart 1, Referat SuN und beim Tiefbauamt zu erheben. Der bestehende Feuerbach-Kanal muss voll funktionsfähig bleiben. Bei der Überbauung dürfen keine Lasteinflüsse oder sonstige nachteilige Auswirkungen eintreten.

### **Versorgungseinrichtungen**

Eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern und der Landeshauptstadt Stuttgart ist erforderlich.

### **Wasserschutz/ Heilquellen**

Der Geltungsbereich liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002). Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 und Abs. 2 WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, insbesondere Grundwasserableitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 43 Abs. 1 und Abs. 2 WG (Erdaufschlüsse, Geothermie) sind zu beachten. Erdarbeiten und Bohrungen i. S. d. § 43 WG bedürfen einer Anzeige nach § 92 Abs. 1 WG bzw. einer wasserrechtlichen Erlaubnis (z. B. Bohrungen in den Grundwasserleiter). Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser ist der unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz nach § 43 Abs. 6 WG unverzüglich mitzuteilen. Die Grundwassermessstellen sind zu erhalten.