

## **Festsetzungen und Zeichenerklärung**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 16.05.2019 ist Bestandteil der Satzung.

### **Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) 1 BauGB**

Zulässig ist folgende Nutzung:

- Wohnen
- Dem Wohnen zugeordnete Stellplätze

Im Rahmen der oben genannten festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB)

### **Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) 1 BauGB**

HbA ≤ 265 m ü NN

Oberste Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen (HbA)

Die Höhe baulicher Anlagen darf durch haustechnische Aufbauten/Einrichtungen bis zu 0,8 m überschritten werden, wenn sie nicht mehr als 10 % der Dachfläche einnehmen und der Abstand zum Dachrand mindestens 1 m beträgt.


### **Überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) 2, 4 BauGB, § 23 BauNVO**

 Baugrenze

Stellplätze sowie überdachte Fahrradstellplätze bis zu max. 25 m<sup>2</sup> sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) 15 BauGB**

lr	Leitungsrecht zu Gunsten von Versorgungsunternehmen und der Stadt Stuttgart. Eine Überbauung des Leitungsrechts mit Stellplätzen, Zugängen, Zufahrten und Bäumen ist nach Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.
----	---



### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - § 9 (1) Nr. 24 BauGB - Verkehrslärm**

Lärmschutz	Innerhalb des Geltungsbereichs sind an den Außenbauteilen baulicher Anlagen Vorkehrungen gemäß DIN 4109 zum Schutz gegenüber Außenlärm zu treffen.
Hinweise:	1.) Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.  2.) Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Wohnen, Eberhardstraße 10 (Graf-Eberhard-Bau), 70173 Stuttgart in der Planauslage im EG, Zimmer 003 und beim Bürgerservice Bauen im Baurechtsamt Stuttgart zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

### **Pflanzverpflichtung - § 9 (1) 25 BauGB**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Wege, Zu- und Ausfahrten, Stellplätze, überdachte Fahrradstellplätze bis zu max. 25 m<sup>2</sup>, Terrassen oder Nebenanlagen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen, mit standortgerechten, heimischen Sträuchern/Bäumen zu bepflanzen und so zu erhalten. Zufahrten, Zugänge und Stellplätze sind in teilversiegelter und versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

Dachbegrünung	Das Flachdach ist flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft 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.
---------------	---

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.



An diesem Standort ist ein heimischer und standortgerechter Laubbaum mit mindestens 20 – 25 cm Stammumfang zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Baumstandort darf um bis zu 5 m abweichen.

## **Zeichenerklärung**

 Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## **Satzung über örtliche Bauvorschriften nach LBO**

### **Müllbehälterstandplätze nach § 74 (1) 3 LBO**

Die Aufstellflächen für Müllbehälter sind, sofern sie nicht in bauliche Anlagen integriert werden, durch Bepflanzungen allseitig und dauerhaft abzuschirmen und um mind. 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abzurücken. Sie sind mit wasserdurchlässigen und begrünbaren Oberflächen, z. B. Rasengittersteinen, Pflasterbelägen mit breiten Fugen zur Begrünung mit Rasen, herzustellen.

### **Antennen - § 74 (1) 4 LBO**

Als Außenantenne ist nur eine Antenne zulässig.

## **Kennzeichnung**

Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (§ 9 (5) 1 BauGB)

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

## **Hinweise**

Durchführungs-      Auf den Durchführungsvertrag, der sich bei den  
vertrag                      Bebauungsplanakten befindet, wird verwiesen.

Denkmalschutz      Funde bei Eingriffen in das Erdreich, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse bestehen könnte, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadtverwaltung oder dem nächsten Polizeirevier zu melden. (§ 20 DSchG)

Halte- vorrichtungen	<p>Der Eigentümer hat das Anbringen von</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und</li><li>2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen</li></ol> <p>auf seinem Grundstück zu dulden. (§ 126 (1) BauGB)</p>
Höhenangaben	<p>Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m über NN) im neuen System. Auskunft über die Umrechnung zwischen Höhen im alten und neuen System erteilt das Stadtmessungsamt. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.</p>
Wasserrecht	<p>Der Geltungsbereich liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002). Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.</p> <p>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 Grundwasserab- leitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefähr- denden 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 Grundwasser- leiter). Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser ist der unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz nach § 43 Abs. 6 WG unverzüglich mitzuteilen.</p>
Abfall- und Wertstoffbehäl- terstandplätze	<p>Auf Grundstücken, die neu bebaut werden, auch die in zweiter Reihe, müssen gemäß den Bestimmungen der Abfallwirtschafts- satzung der Landeshauptstadt Stuttgart satzungsgemäße Abfall- und Wertstoffbehälterstandplätze bzw. Bereitstellungsflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter vorgehalten werden. Diese Flächen müssen auf privatem Grund eingerichtet werden und dürfen nicht mehr als 15 Meter von der öffentlichen, mit städtischen Abfallsammel- fahrzeugen befahrenen Straße, entfernt liegen. Der Transportweg zwischen dem Behälterstandplatz/der Bereitstellungsfläche bis zur Straße darf max. eine Steigung/ein Gefälle von 2 % aufweisen.</p>
Bodenschutz	<p>Auf die Pflicht zum schonenden Umgang mit Boden wird hingewiesen. Hierzu ist das Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“ zu beachten.</p>

Altlasten	Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Wasserbehörde beim Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.
Vergnügungs-Einrichtungen	Das Baugrundstück liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Ost“ (2014/5).
Baumschutz-Satzung	Auf die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart in der jeweils geltenden Fassung wird verwiesen. Im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung sind den Bauanträgen qualifizierte Freiflächengestaltungspläne beizufügen.
Vogelschlag	Bei Um- oder Neubauten soll durch entsprechende Gestaltung der Vogelschlag an Glas- und Fensterfronten vermieden werden.
Außenbeleuchtung	Für Beleuchtungsanlagen, die der Außenbeleuchtung dienen, sollen energiesparende, streulichtarme, insektenverträgliche Beleuchtungssysteme (z. B. Natriumdampfnieder- / oder -hochdrucklampen) verwendet werden. Es soll ein erfahrenes Fachbüro eingeschaltet werden.
Artenschutz	Vor Abbruch und Umbau von Gebäuden, der Umgestaltung von Grundstücken sowie von Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern ist zu prüfen, ob besonders geschützte Tierarten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Dem Bauantrag ist ein ökologisches Fachgutachten beizufügen.
Nisthilfen	Das Vorhaben führt nicht zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln. Zur Förderung des Hausrotschwanzes sind jedoch 2 Nisthilfen am zukünftigen Gebäude anzubringen.
Kampfmittelverdachtsfläche	Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen, die während des zweiten Weltkriegs stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Baumaßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchte Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.