

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Wohnbaugebiet nördlich der Böckinger Straße (Zu 234)
im Stadtbezirk Stuttgart-Zuffenhausen**

Textteil

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Baugesetzbuch (BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

WA Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Nicht zulässig sind:

- Gartenbautriebe
- Tankstellen
- Wettbüros
- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Fremdwerbung

EG → Eine Wohnnutzung ist im Erdgeschoss nicht zulässig.

Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

SO Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Anlagen für soziale Einrichtungen mit einem betreuten Beschäftigungsangebot

Zulässig sind folgende, das Wohnen nicht störende Nutzungen:

- Anlagen für soziale und gärtnerische Zwecke
- Werkräume
- Tagescafés
- Verkaufsstellen für gärtnerisch angebaute sowie selbst erzeugte Produkte/Kioske
- Gemeinschafts-/Ausstellungs-/Büroräume

Hinweis: Für das Sondergebiet SO erfolgt folgende Einstufung der Schutzbedürftigkeit: Die Empfindlichkeit der Nutzungen wird mit einem schalltechnischen Orientierungswert nach DIN 18005 von 60 dB(A) tags/50 dB(A) nachts eingestuft.

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

GB1 Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Begegnungsstätte

Zulässig sind folgende, das Wohnen nicht störende Nutzungen:

- Begegnungsstätten
- Cafeteria und sonstige Nutzungen, die in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit der Hauptnutzung Begegnungsstätte stehen und dieser in der Grundfläche untergeordnet sind.

Hinweis: Für die Fläche für Gemeinbedarf GB1 erfolgt folgende Einstufung der Schutzbedürftigkeit: Die Empfindlichkeit der Nutzungen wird mit einem schalltechnischen Orientierungswert nach DIN 18005 von 60 dB(A) tags/50 dB(A) nachts eingestuft.

GB2 Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte

Zulässig sind:

- Kindertagesstätten/Betreuungseinrichtungen für Kinder mit zugehörigen Freiflächen

Hinweis: Für die Fläche für Gemeinbedarf GB2 erfolgt folgende Einstufung der Schutzbedürftigkeit: Die Empfindlichkeit der Nutzungen wird mit einem schalltechnischen Orientierungswert nach DIN 18005 von 55 dB(A) tags/45 dB(A) nachts eingestuft.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) kann durch Tiefgaragen und dazugehörige Erschließungsanlagen sowie sonstige bauliche Anlagen (entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO) unterhalb der tatsächlichen Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens im Sinne von § 5 Abs. 4 Landesbauordnung (LBO) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO bis 0,8 überschritten werden.

Hinweis: Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zu beurteilen.

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

HbA Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) wird durch Planeinschrieb in Metern über Normalnull (m über NN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Abschluss des Dachs (einschließlich Attika).

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhenbegrenzung kann ausnahmsweise zugelassen werden für:

- Treppenhäuser und Aufzüge zur Erschließung von Dachflächen, technische Dachaufbauten sowie Gewächshäuser/Pergolen im

- Zusammenhang mit einer Nutzung von Dachterrassen, wenn diese eine maximale Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.
- Absturzsicherungen, wenn diese eine maximale Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
 - Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, wenn diese eine maximale Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.
 - Schornsteine und Entrauchungsanlagen, wenn dies aufgrund der Abgasentfaltung über dem obersten Geschoss erforderlich ist.

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

- o Es gilt die offene Bauweise.

Abweichendes Maß der Mindesttiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)



Im Bereich AF wird ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,25 der Wandhöhe.

Überbaubare Grundstücksfläche, Müllbehälterstandplätze, Tiefgaragen, Stellplätze, Nebenanlagen und Ein-/Ausfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, Nr. 4, Nr. 11, Nr. 22 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können außer in den mit pv1, pv2, pv3 sowie pv4 festgesetzten Bereichen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Tiefgaragen und dazugehörige Erschließungsanlagen sowie sonstige bauliche Anlagen (entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO) unterhalb der tatsächlichen Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens im Sinne von § 5 Abs. 4 LBO, wenn die Bestimmungen zur Erdüberdeckung (siehe Festsetzung unter „Erdüberdeckung von Tiefgaragen und von sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche“) eingehalten werden.
- Müllbehälterstandplätze, wenn ihre Wandflächen auf mindestens drei Seiten in die tatsächliche Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens im Sinne von § 5 Abs. 4 LBO integriert sind.
- Bauliche Anlagen in Form von Rankgerüsten sowie Fahrradabstellanlagen (auch überdacht), wenn diese begrünt sind.
- Bauliche Anlagen, wenn diese für die Erschließung (wie Treppen, Stege, Aufzugsanlagen, Tiefgaragenzugänge, Mauerelemente in Gebäudevor-/zugangsbereichen) oder aus brandschutztechnischen Gründen (wie Fluchttreppen-/balkone, Feuerwehrerschließungsflächen) notwendig sind.

- Dachüberstände, wenn diese die Baugrenze oder Baulinie um nicht mehr als 1,50 m überschreiten.
- Stützmauern sowie aus schallschutztechnischen Gründen notwendige bauliche Anlagen (wie Lärmschutzwände, Carports, Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten), wenn diese eine Höhe von maximal 4,00 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens im Sinne von § 5 Abs. 4 LBO nicht überschreiten und begrünt sind. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Abschluss der Stützmauer, der baulichen Anlage oder der Lärmschutzwand.
- Versorgungsanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO (wie Trafostationen) sowie Anlagen zur Energie-/Wärmeerzeugung, wenn diese eine Grundfläche von maximal 30 m² sowie eine Höhe von maximal 4,00 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens im Sinne von § 5 Abs. 4 LBO nicht überschreiten und begrünt sind.
- Garten- und Gerätehütten, wenn diese eine Größe von maximal 40 m³ nicht überschreiten und begrünt sind.

Gebäudefekte in Form von Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn diese dem Hauptbaukörper untergeordnet und dabei jeweils nicht breiter als 4,00 m sind sowie die Baugrenze oder Baulinie um nicht mehr als 2,50 m überschreiten. Dabei dürfen die Gebäudefekte, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, in der Summe einen Flächenanteil von 40 % der Gesamtansichtsfläche (Gesamtansichtsfläche) der jeweiligen Gebäudeseite (je Himmelsrichtung) nicht überschreiten.

Ü → Eine Überschreitung der Baugrenzen oder Baulinien mit Gebäudefekten in Form von Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten kann ausnahmsweise auf der Gesamtlänge der jeweiligen Gebäudeseite zugelassen werden, wenn diese Gebäudefekte dem Hauptbaukörper untergeordnet sind und die Baugrenze oder Baulinie um nicht mehr als 2,50 m überschreiten.

Müllbehälterstandplätze

Mü Müllbehälterstandplätze, deren Grundfläche größer als 30 m² ist und deren Wandflächen nicht auf mindestens drei Seiten in die tatsächliche Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens im Sinne von § 5 Abs. 4 LBO integriert sind, sind nur in den festgesetzten Bereichen zulässig.

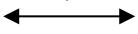
Tiefgaragen, Stellplätze

Kfz-Stellplätze sind nur in Gebäude integriert, in Tiefgaragen sowie in den Stellplatzflächen St1 und St2 zulässig.

St1, St2 Oberirdische Kfz-Stellplätze sind nur in den Stellplatzflächen St1 und St2 als nicht überdachte Stellplätze zulässig. Carports können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese aus schallschutztechnischen Gründen notwendig sind, eine Höhe von maximal 4,00 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens im Sinne von § 5 Abs. 4 LBO nicht überschreiten sowie begrünt sind.

Hinweis: In der mit St2 festgesetzten Stellplatzfläche gelten gegenüber St1 abweichende Vorschriften bezüglich der Pflanzverpflichtung für Einzelbäume (siehe Festsetzung unter „Pflanzverpflichtung für Einzelbäume“) sowie der Zulässigkeit von Carports.

Ein-/Ausfahrten

 Ef, Af Ein- und Ausfahrten für Kfz in oder von den Baugebietflächen WA und SO sowie den Flächen für Gemeinbedarf GB1 und GB2 sind nur innerhalb der festgesetzten Bereiche zulässig. Bei denjenigen als oberirdische festgesetzten Stellplatzflächen St1 oder St2, die über eine unmittelbare Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche verfügen, erfolgt keine gesonderte Festsetzung eines Ein-/Ausfahrtbereichs. Eine Erschließung dieser Kfz-Stellplätze ist unmittelbar über die direkt angrenzende öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

Öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

GW Öffentlicher Gehweg mit eingeschränktem Fahrzeugverkehr

Hinweis: Im Bereich des Gehwegs GW soll straßenverkehrsrechtlich geregelt werden: Radverkehr frei. Fahrzeuge von Ver- und Entsorgungsträgern, Rettungsdiensten, Feuerwehr frei.

V1 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerzone mit eingeschränktem Fahrzeugverkehr

Hinweis: Im Bereich der in Ost-West-Richtung verlaufenden Fußgängerzone V1 (Quartiersanger) soll straßenverkehrsrechtlich geregelt werden: Radverkehr frei. Fahrzeuge von Ver- und Entsorgungsträgern, Rettungsdiensten, Feuerwehr frei. Lieferverkehr zeitlich beschränkt frei.

Im Bereich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fußgängerzone V1 (verlängerte Roigheimer Straße) soll straßenverkehrsrechtlich geregelt werden: Radverkehr frei. Fahrzeuge von Ver- und Entsorgungsträgern, Rettungsdiensten, Feuerwehr frei.

Wenn die öffentliche Nutzung als Verkehrsfläche nicht beeinträchtigt und die Verkehrssicherheit gewährleistet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Tiefgaragen und dazugehörige Erschließungsanlagen sowie sonstige bauliche Anlagen (entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO) unterhalb der tatsächlichen Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens im Sinne von § 5 Abs. 4 LBO
- Bauliche Anlagen in Form von Fahrradabstellanlagen (auch überdacht), die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen oder im Zusammenhang mit einer Gemeinbedarfsnutzung/Fläche für Gemeinbedarf (GB) baurechtlich notwendig sind.
- Bauliche Anlagen in Form von begrünten Rankgerüsten

V2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Multifläche

Hinweis: Im Bereich der Multifläche V2 soll straßenverkehrsrechtlich geregelt werden: Alle Verkehrsteilnehmer sind gleichberechtigt.

Wenn die öffentliche Nutzung als Verkehrsfläche nicht beeinträchtigt und die Verkehrssicherheit gewährleistet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Tiefgaragen und dazugehörige Erschließungsanlagen sowie sonstige bauliche Anlagen (entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO) unterhalb der tatsächlichen Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens im Sinne von § 5 Abs. 4 LBO
- Bauliche Anlagen in Form von Fahrradabstellanlagen (auch überdacht), die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen.
- Bauliche Anlagen in Form von begrünten Rankgerüsten

V3 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Multifläche

Hinweis: Im Bereich der Multifläche V3 soll straßenverkehrsrechtlich geregelt werden: Alle Verkehrsteilnehmer sind gleichberechtigt.

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB)

ÖG1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkanlage

Die öffentliche Grünfläche ÖG1 ist als eine mit Einzelbäumen sowie Gehölzen bestandene Wiesenfläche zu entwickeln und dauerhaft begrünt zu erhalten.

Für die Begrünung sind heimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm gemessen in 1,00 m über dem Gelände, Hochstamm) und Laubsträucher/Laubgehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu verwenden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bäume und Sträucher sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Grünfläche ist als extensive, kräuter- und blütenreiche Wiese zu entwickeln. Der Anteil an Blütenpflanzen im Saatgut muss dabei mindestens 60 % betragen. Für die Ansaat ist gebietsheimisches, standortgerechtes Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ zu verwenden.

Für die Erschließung notwendige Wegeflächen sowie Aufenthaltsflächen, die wasserdurchlässig hergestellt werden, sind zulässig. Erschließungsanlagen von Tiefgaragen im östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet WA sowie Erschließungsflächen für Rettungsfahrzeuge/Feuerwehr im Bereich gr1/fr sind zulässig. Diese sind von der Pflicht der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen ausgenommen.

Insgesamt ist ein Flächenanteil von mindestens 95 % in Summe der ÖG1-Gesamtfläche in einem Baugrundstück von baulichen Anlagen freizuhalten.

ÖG2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkanlage/öffentlicher Spielplatz für Kinder

Die öffentliche Grünfläche ÖG2 ist flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

Für die Begrünung sind heimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm gemessen in 1,00 m über dem Gelände, Hochstamm) und Laubsträucher/Laubgehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ sowie heimisches Saatgut zu verwenden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bäume und Sträucher sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Für die Erschließung notwendige Wegeflächen sowie Aufenthaltsflächen, die wasserdurchlässig hergestellt werden, sind zulässig. Die Fläche gr1/fr ist von der Pflicht der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen ausgenommen.

Bauliche Anlagen für Spiel, Erholung und Begegnung, die in einem unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit der Grünfläche stehen und dieser räumlich untergeordnet sind sowie eine Höhe von 5,00 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens im Sinne von § 5 Abs. 4 LBO (gemessen am Schnittpunkt Außenwand – Dachhaut) nicht überschreiten, sind zulässig. Ebenso sind bauliche Anlagen in Form von begrünten Rankgerüsten zulässig.

Tiefgaragen und dazugehörige Erschließungsanlagen sowie sonstige bauliche Anlagen (entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO) unterhalb der tatsächlichen Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens im Sinne von § 5 Abs. 4 LBO können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Bestimmungen zur Erdüberdeckung (siehe Festsetzung unter „Erdüberdeckung von Tiefgaragen und von sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche“) eingehalten werden.

Insgesamt ist ein Flächenanteil von mindestens 65 % in Summe der ÖG2-Gesamtfläche in einem Baugrundstück von baulichen Anlagen freizuhalten.

PG1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten

Die private Grünfläche PG1 ist flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

Für die Begrünung sind neben der Anlage von Wiesen-, Rasen- und Staudenflächen sowie dem Anbau von Obst, Gemüse und anderen Gartenbauzeugnissen heimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm gemessen in 1,00 m über dem Gelände, Hoch-

stamm) und Laubsträucher/Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu verwenden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bäume und Sträucher sind bei Abgang gleichwertig zuersetzen.

Für die Erschließung notwendige Wegeflächen sowie Aufenthaltsflächen, die wasserdurchlässig hergestellt werden, sind zulässig. Die Fläche gr3 ist von der Pflicht der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen ausgenommen.

Bauliche Anlagen für gärtnerische Zwecke, für Kleintierhaltung sowie für Spiel, Erholung und Begegnung, die in einem unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit der Grünfläche stehen und dieser räumlich untergeordnet sind sowie eine Höhe von 5,00 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens im Sinne von § 5 Abs. 4 LBO (gemessen am Schnittpunkt Außenwand – Dachhaut) nicht überschreiten, sind zulässig.

Insgesamt ist ein Flächenanteil von mindestens 80 % in Summe der PG1-Gesamtfläche in einem Baugrundstück von baulichen Anlagen freizuhalten.

Hinweis: Die private Grünfläche PG1 soll als Quartiersgarten tagsüber für die Allgemeinheit zugänglich sein. Regelungen zu Gestaltung und Öffnungszeiten werden ergänzend in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt.

PG2 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten

Die private Grünfläche PG2 ist flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

Für die Begrünung sind neben der Anlage von Wiesen-, Rasen- und Staudenflächen sowie dem Anbau von Obst, Gemüse und anderen Gartenbauzeugnissen heimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm gemessen in 1,00 m über dem Gelände, Hochstamm) und Laubsträucher/Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu verwenden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bäume und Sträucher sind bei Abgang gleichwertig zuersetzen.

Für die Erschließung notwendige Wegeflächen sowie Aufenthaltsflächen, die wasserdurchlässig hergestellt werden, sind zulässig.

Bauliche Anlagen für gärtnerische Zwecke sowie für Spiel, Erholung und Begegnung, die in einem unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit der Grünfläche stehen und dieser räumlich untergeordnet sind sowie eine Höhe von 5,00 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens im Sinne von § 5 Abs. 4 LBO (gemessen am Schnittpunkt Außenwand – Dachhaut) nicht überschreiten, sind zulässig.

Insgesamt ist ein Flächenanteil von mindestens 65 % in Summe der PG2-Gesamtfläche in einem Baugrundstück von baulichen Anlagen freizuhalten.

PG3 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Anlage für gärtnerische Nutzung/Kleintierhaltung

Die private Grünfläche PG3 ist flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

Für die Begrünung sind neben der Anlage von Wiesen-, Rasen- und Staudenflächen sowie dem Anbau von Obst, Gemüse und anderen Gartenbauernzeugnissen heimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm gemessen in 1,00 m über dem Gelände, Hochstamm) und Laubsträucher/Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu verwenden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bäume und Sträucher sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Für die Erschließung notwendige Wegeflächen sowie Aufenthaltsflächen, die wasserdurchlässig hergestellt werden, sind zulässig.

Bauliche Anlagen für gärtnerische Zwecke sowie für Kleintierhaltung, die in einem unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit der Grünfläche stehen und dieser räumlich untergeordnet sind sowie eine Höhe von 5,00 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens im Sinne von § 5 Abs. 4 LBO (gemessen am Schnittpunkt Außenwand – Dachhaut) nicht überschreiten, sind zulässig.

Insgesamt ist ein Flächenanteil von mindestens 65 % in Summe der PG3-Gesamtfläche in einem Baugrundstück von baulichen Anlagen freizuhalten.

Grünordnerische Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Erhalt von Bäumen (Pflanzbindung)



Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für notwendige Ersatzpflanzungen sind heimische, standortgerechte, großkronige Laubbäume (Stammumfang von 20 – 25 cm gemessen in 1,00 m über Gelände, Hochstamm) aus dem Vorkommensgebiet „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Hinweis: Die zu erhaltenden Bäume sind während der Baumaßnahme besonders zu schützen (DIN 18920). Insbesondere Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen von Baumaterialien im Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) sind nicht zulässig. Zum Schutz der Wurzelbereiche und der Kronen sind diese während

der gesamten Bauzeit durch einen fest mit dem Boden verbundenen Bauzaun zu schützen. Für eine ausreichende Be- und Entwässerung ist zu sorgen.

Pflanzverpflichtung für Einzelbäume



An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Stellen sind heimische, standortgerechte, großkronige Laubbäume (Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm gemessen 1,00 m über Gelände, Hochstamm) aus dem Vorkommensgebiet „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (einschließlich der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung V1, V2 und V3 sowie Verkehrsgrünflächen) kann auf die Verwendung von heimischen Arten verzichtet werden. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung V1, V2 und V3 können schmalkronige standortgerechte Laubbäume verwendet werden.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung V3 sowie der Stellplatzfläche St2 können ausnahmsweise standortgerechte Laubsträucher verwendet werden, wenn aufgrund von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen eine Verwendung von Laubbäumen auch mit entsprechenden Leitungsschutzmaßnahmen nicht möglich ist.

Der durchwurzelungsfähige Untergrund muss mindestens 12 m³ betragen. Baumquartiere müssen eine offene Pflanzfläche von mindestens 16 m² aufweisen. Alternativ kann bei Standorten im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung V1, V2 und V3 sowie der Stellplatzflächen St1 und St2 eine geringere offene Pflanzfläche oder ein wasser- und luftdurchlässiger Belag mit Anfahrschutz verwendet werden.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5,00 m verschoben werden, wenn ein ausreichender Raum zur artspezifischen Entwicklung der Einzelbäume gegeben ist und die Gesamtzahl der in einem Baugrundstück festgesetzten Baumstandorte beibehalten wird.

Hinweis: Für eine ausreichende Be- und Entwässerung der Bäume ist zu sorgen.

Bepflanzung der Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Stellplätzen, Zu- und Ausfahrten, Zugängen, sonstigen Erschließungs- und Aufenthaltsflächen, mit Geh- und Fahrrechten festgesetzten Flächen sowie Nebenanlagen flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft begrünzt zu erhalten (allgemeine Pflanzverpflichtung auf Grundstücksflächen).

Für die Begrünung sind heimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm gemessen 1,00 m über Gelände, Hochstamm) und Laubsträucher/Laubgehölze aus dem Vorkommensgebiet

5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ sowie heimisches Saatgut zu verwenden. Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

pv1 Die Fläche pv1 ist als extensive, kräuter- und blütenreiche Wiesen- und Hochstaudenfläche zu entwickeln und dauerhaft begrünt zu erhalten. Der Anteil an Blütenpflanzen im Saatgut muss dabei mindestens 60 % betragen. Für die Ansaat ist gebietsheimisches, standortgerechtes Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ zu verwenden.

Erschließungsflächen für Rettungsfahrzeuge/Feuerwehr können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese wasserdurchlässig und begrünt hergestellt werden sowie in Summe der pv1-Gesamtfläche in einem Baugrundstück flächenmäßig untergeordnet sind.

pv2 Die Fläche pv2 ist mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern/Laubgehölzen aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu entwickeln und dauerhaft begrünt zu erhalten. Sträucher sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Erschließungsflächen für Rettungsfahrzeuge/Feuerwehr können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese wasserdurchlässig und begrünt hergestellt werden sowie in Summe der pv2-Gesamtfläche in einem Baugrundstück flächenmäßig untergeordnet sind. Stützmauern sind zulässig.

pv3 Die Fläche pv3 ist als extensive, kräuter- und blütenreiche Wiesenfläche zu entwickeln und dauerhaft begrünt zu erhalten. Der Anteil an Blütenpflanzen im Saatgut muss dabei mindestens 60 % betragen. Für die Ansaat ist gebietsheimisches, standortgerechtes Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ zu verwenden.

Für die Erschließung notwendiger Wegeflächen und Aufenthaltsflächen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese wasserdurchlässig hergestellt werden. Erschließungsflächen für Rettungsfahrzeuge/Feuerwehr können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese wasserdurchlässig und begrünt hergestellt werden. Dabei müssen sämtliche vorgenannten Flächen in Summe der pv3-Gesamtfläche in einem Baugrundstück flächenmäßig untergeordnet sein. Stützmauern sind zulässig.

pv4 Die Fläche pv4 ist flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Für die Begrünung sind neben der Anlage von Wiesen-, Rasen- und Staudenflächen sowie dem Anbau von Obst, Gemüse und anderen Gartenbauerzeugnissen heimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm gemessen in 1,00 m über dem Gelände, Hochstamm) und Laubsträucher/Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu verwenden. Bäume und Sträucher sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Für die Erschließung notwendige Wegeflächen und Aufenthaltsflächen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese wasserdurchlässig

hergestellt werden. Erschließungsflächen für Rettungsfahrzeuge/Feuerwehr können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese wasserdurchlässig und begrünt hergestellt werden. Dabei müssen sämtliche vorgenannten Flächen in Summe der pv4-Gesamtfläche in einem Baugrundstück flächenmäßig untergeordnet sein. Stützmauern sind zulässig.

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° sind flächig einfach intensiv zu begrünen. Diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Der Schichtaufbau muss 25 cm, davon die Substratschicht anteilig 20 cm betragen. Abweichend davon kann unterhalb von Solaranlagen die Substratschicht auf einer Fläche von maximal 50 % der in einem Baugrundstück insgesamt zu begrünenden Dachflächen auf 15 cm reduziert werden, wenn die sonstigen Bestimmungen zur Dachbegrünung eingehalten werden. Gewächshäuser sind von der Erforderlichkeit der Dachbegrünung ausgenommen.

Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten im Sinne des nachgewiesenen Artenspektrums der Wildbienen zu verwenden.

Solaranlagen sind schräg aufgeständert über der Dachbegrünung anzubringen, der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Der Abstand zwischen den Modulreihen muss mindestens 80 cm betragen. Dabei dürfen in einem Baugrundstück die Solarmodule oder -kollektoren in senkrechter Projektion von oben auf das Dach maximal 50 % der zu begrünenden Fläche bedecken.

In einem Baugrundstück sind in der Summe auf insgesamt bis zu 20 % der Dachflächen folgende Nutzungen zulässig:

- technische Dachaufbauten
- Dachterrassen
- Gewächshäuser
- für die Belichtung erforderliche Oberlichter

Attika und nicht brennbare Abstandsstreifen sind auf den Flächenanteil von 20 % nicht anzurechnen.

Hinweis: Bezuglich der erforderlichen Verwendung von geeigneten Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten im Sinne des nachgewiesenen Artenspektrums der Wildbienen wird auf die fachgutachterliche Untersuchung „Maßnahmen zur Förderung von Wildbienen, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung GmbH, Dezember 2022“ verwiesen.

Begrünung von Gebäudefassaden und von baulichen Anlagen/Gebäudeflächen

Stützmauern, Müllbehälterstandplätze/Mülleinhausungen, Rankgerüste, Fahrradabstellanlagen, Carports, Versorgungsanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO (wie Trafostationen), Garten- und Gerätehütten, Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten/-zugängen sowie Lärmschutzwände (mit Ausnahme der bahnseitigen Ostseite der Lärmschutzwand LSW) sind mit geeigneten Schling- und Rankpflanzen zu begrünen. Balkone an den Gebäuden sind mindestens einseitig mit geeigneten Pflanzen vertikal fachgerecht

zu begrünen (allgemeine Pflanzverpflichtung bei baulichen Anlagen/Gebäudeteilen).

Diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen sind mit Erdanschluss oder mit ausreichenden Substratflächen herzustellen.

Auf eine Begrünung kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn brandschutztechnische, eisenbahnbetriebliche oder andere gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

pv5 Mindestens 75 % der Gesamtflächen aller Gebäudefassaden in einem Baugrundstück sind mit geeigneten Pflanzen vertikal fachgerecht zu begrünen.

Diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen sind mit Erdanschluss oder mit ausreichenden Substratflächen herzustellen.

Auf eine Begrünung kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn brandschutztechnische oder andere gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

pv6 Gebäudefassaden, deren Zugänge und Öffnungen einen Flächenanteil von weniger als 20 % der Gesamtflächen (Gesamtansichtsfläche) der jeweiligen Gebäudeseite (je Himmelsrichtung) einnehmen, sind mit geeigneten Pflanzen vertikal fachgerecht zu begrünen.

Diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen sind mit Erdanschluss oder mit ausreichenden Substratflächen herzustellen.

Auf eine Begrünung kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn brandschutztechnische oder andere gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

Erdüberdeckung von Tiefgaragen und von sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Die Teile der obersten Decke von Tiefgaragen und sonstigen baulichen Anlagen (entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO) unterhalb der tatsächlichen Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens im Sinne von § 5 Abs. 4 LBO, die nicht überbaut sind, sind mit einer Substratschicht in einer Schichtstärke von mindestens 80 cm zu überdecken. Die Flächen sind zu begrünen.

Diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Schichtstärke kann ausnahmsweise auf maximal 20 % der zu begrünenden Flächen je Baugrundstück auf 60 cm reduziert werden, wenn eine funktionsfähige und dauerhafte Begrünung der Flächen nachweislich gesichert bleibt.

Stellen, an denen Baum- und Gehölzpflanzungen vorgesehen sind, sind mit einer Substratschicht in einer Schichtstärke von mindestens 1,00 m zu überdecken.

Wasserdurchlässige Beläge

Stellplätze für Kfz und Fahrräder sowie Wegeflächen und Aufenthalts-/ Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und so dauerhaft zu erhalten. Auf die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen

kann in den Baugebieten (außerhalb der Pflanzverpflichtungsflächen pv1 bis pv4) ausnahmsweise verzichtet werden, wenn die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser anderweitig unmittelbar vor Ort gewährleistet ist.

Die öffentlichen Verkehrsflächen V1, V2 und V3, Tiefgaragenzufahrten, Behindertenstellplätze sowie die Flächen gr1/fr und gr3 sind von der Pflicht der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen ausgenommen.

Niederschlagswassermanagement

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu bewirtschaften.

Es müssen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers Anlagen zur Speicherung und Nutzung errichtet werden. Diesen ist das anfallende überschüssige Niederschlagswasser zuzuführen, soweit die Entwässerung nicht in unversiegelte Grundstücksbereiche erfolgt.

Die Menge der Einleitung von Niederschlagswasser in den städtischen Regenwasserkanal darf maximal 30 l/s pro ha angeschlossener wasserundurchlässiger Fläche betragen.

Gebietsrandeingrünung

M1 Die Fläche ist als extensive, krauter- und blütenreiche Wiesen- und Hochstaudenfläche zu entwickeln und dauerhaft begrünt zu erhalten. Der Anteil an Blütenpflanzen im Saatgut muss dabei mindestens 60 % betragen. Für die Ansaat ist gebietsheimisches, standortgerechtes Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ zu verwenden.

Wildbienenhabitat und Nahrungshabitat für samenfressende Gehölzbrüter

M2 Die Fläche ist als Wildbienenhabitat sowie als Nahrungshabitat für samenfressende Gehölzbrüter vor Beginn von Baumaßnahmen als zeitlich vorgezogene CEF-Maßnahme herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Ansaat ist gebietsheimisches, standortgerechtes Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ zu verwenden. Für die Begrünung ist Saatgut im Sinne des nachgewiesenen Artenspektrums der Wildbienen zu verwenden, insbesondere das Vorkommen der oligolektischen Arten ist zu berücksichtigen.

Hinweis: Bezuglich der erforderlichen Verwendung von Saatgut im Sinne des nachgewiesenen Artenspektrums der Wildbienen (insbesondere der Berücksichtigung des Vorkommens der oligolektischen Arten) wird auf die fachgutachterliche Untersuchung „Maßnahmen zur Förderung von Wildbienen, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung GmbH, Dezember 2022“ verwiesen.

Gebäudebrüter

Je Gebäude sind mindestens zwei Mauerseglernistkästen für den Haussperling (*Passer domesticus*) sowie mindestens zwei Halbhöhlenkästen für den Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) dauerhaft zu integrieren. Die Nistkästen sind an fachlich geeigneter Stelle an wettergeschützter

Seite und mit freier Anflugsmöglichkeit anzubringen. Zusätzlich gilt für die Mauerseglernistkästen, dass diese auf mindestens 6,00 m Höhe in Nordost- beziehungsweise Ostexposition anzubringen sind. Sämtliche Nistkästen sind mindestens alle drei Jahre zu kontrollieren und zu säubern sowie bei eventuellen Beschädigungen oder Verlust zu ersetzen.

Fledermäuse

Je Gebäude sind mindestens zwei Fledermauskästen für im Plangebiet vor kommende Fledermäuse (Zwergfledermaus/Pipistrellus pipistrellus, Mückenfledermaus/Pipistrellus pygmaeus) dauerhaft zu integrieren. Die Fledermauskästen sind an fachlich geeigneter Stelle wettergeschützt in mindestens 6,00 m Höhe (Südost- bis Ostexposition) und mit freier Anflugsmöglichkeit anzubringen. Sämtliche Fledermauskästen sind mindestens alle drei Jahre zu kontrollieren und zu säubern sowie bei eventuellen Beschädigungen oder Verlust zu ersetzen.

Hinweis: Können aufgrund von notwendigen Bau-, Sanierungs- oder Abrissarbeiten die Habitate von vorkommenden Fledermäusen (Zwergfledermaus/Pipistrellus pipistrellus, Mückenfledermaus/Pipistrellus pygmaeus) beeinträchtigt werden, sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die betroffenen Lebensstätten durch geeignete Fledermauskästen in ausreichender Anzahl an fachlich geeigneter Stelle an bestehenden Gebäuden im Plangebiet oder im räumlichen Zusammenhang außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wettergeschützt in mindestens 6,00 m Höhe und mit freier Anflugsmöglichkeit zu ersetzen (Südost- bis Ostexposition). Eine Beeinträchtigung ist vor Beginn der Bau-, Sanierungs- oder Abrissarbeiten zu prüfen. Die Fledermauskästen sind als zeitlich vorgezogene CEF-Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion vor Beginn des Bauvorhabens (also vor Beginn der Bau-, Sanierungs- oder Abrissarbeiten) herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Eine vorherige Abstimmung der Maßnahme (Maßnahmenkonzept mit funktionserhaltende Maßnahmen sowie ggf. individuenbezogene Schutzmaßnahmen) mit der zuständigen Naturschutzbehörde muss erfolgen. Es wird dringlich empfohlen, im Rahmen von nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsschritten sowie vor Durchführung von Bau-, Sanierungs- oder Abrissarbeiten einen Fachgutachter zu konsultieren.

Zuordnungsfestsetzung für planinterne und planexterne Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf von der Gemeinde bereitgestellten, planexternen Flächen

(§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB sowie § 135a BauGB)

Die planinternen Maßnahmen

- M1 (Gebietsrandeingrünung) und
- M2 (Wildbienenhabitat und Nahrungshabitat für samenfressende Gehölzbrüter)

sowie die planexterne Maßnahme

- M3 (Teilabschnitt Renaturierung Feuerbach): Renaturierung des Feuerbachs zwischen Flurstück 1934/6 (Gemarkung Zuffenhausen) sowie Taläckerstraße 30/1 auf Teilflächen der Flurstücke 1760/4, 1883/1, 1883/2 und 1883/3 (Gemarkung Zuffenhausen) mit einem Flächenanteil von 1.482 m²

werden als Maßnahmen zum Ausgleich der mit dem Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB sowie § 135a BauGB den Baugrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet wie folgt zugeordnet:

- Baugrundstücke in WA (ausgenommen Teilflächen mit bestehenden baulichen Anlagen der Grundstücksfläche Böckinger Straße 5, 11 sowie 21): 72 %
- Baugrundstücke in SO: 3 %
- Baugrundstücke in GB1: 2 %
- Baugrundstücke in GB2: 5 %
- Öffentliche Verkehrsflächen in städtischem Eigentum (ausgenommen bestehende Verkehrsflächen in der Böckinger Straße und der Roigheimer Straße/V3 sowie Bestandswege): 1 %
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung V1, V2 sowie sonstige öffentliche Verkehrsflächen in Privateigentum: 17 %

Hinweis: Bei der zugeordneten, planexternen Maßnahme M3 handelt es sich um eine von der Gemeinde bereitgestellte Fläche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

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

Die Flächen der Geh-, Radfahr- und Fahrrechte (gr1, gr2, gr3 und fr) können in ihrer Lage und ihrem Verlauf modifiziert werden, wenn die Wegeverbindung mit ihrer Verbindungsfunction gewährleistet bleibt (inklusive der Anbindung des jeweiligen Geh-, Radfahr- und Fahrrechts an die öffentliche Verkehrsfläche im vorgesehenen Bereich). Die Höhenlage ist der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzupassen.

gr1 Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

gr2 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

gr3 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Hinweis: Im Bereich gr3 gelten gegenüber gr2 abweichende Vorschriften bezüglich der Verwendung von wasserundurchlässigen Belägen (siehe Festsetzung unter „Wasserundurchlässige Beläge“).

fr Fahrrecht zugunsten der Fahrzeuge von Ver- und Entsorgungsträgern, Rettungsdiensten, Feuerwehr

lr Leitungsrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern

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

Lärmimmissionsschutz (Straßen- und Schienenverkehrslärm)

An den Außenbauteilen der baulichen Anlagen sind im gesamten Plangebiet Vorkehrungen gemäß DIN 4109 zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen.

Außenwohnbereiche an Fassaden mit einem Beurteilungspegel LrT > 62 dB(A) tags sind mit einem baulichen Schallschutz zu versehen, der die Einhaltung des Beurteilungspegels von maximal 62 dB(A) tags gewährleistet.

LSW

Als Vorkehrung zum Lärmschutz und als Voraussetzung für die Zulässigkeit einer Nutzung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 im Plangebiet ist die Lärmschutzwand LSW in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich mit einer Höhe von mindestens 3,00 m über Schienenoberkante zu errichten. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Abschluss der Lärmschutzwand. Die Lärmschutzwand ist in Schienenrichtung hochabsorbierend (Reflexionsverlust > 8 dB) und in Richtung des Plangebiets mindestens absorbierend (Reflexionsverlust > 4 dB) auszuführen. Unterbrechungen im Bereich der festgesetzten Lärmschutzwand sind nicht zulässig. Die Lärmschutzwand darf den Zwecken der eisenbahnbetrieblichen Nutzung nicht widersprechen.

Hinweise: Sofern es zur Einhaltung der Immissionsricht- und Immissionsgrenzwerte erforderlich ist, sind Tiefgaragenzufahrten einzuhauen, Decken und Wände mit schallabsorbierenden Materialien auszuführen sowie oberirdische Parkierungsanlagen zu überdachen oder durch Lärmschutzwände abzuschirmen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Soundplan GmbH, Februar 2024) erarbeitet. Diese stellt maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche dar. Unter der zwingenden Umsetzung der folgenden erforderlichen Schallschutzmaßnahmen:

- Lärmschutzwand LSW entlang der Bahnstrecke (planungsrechtliche Festsetzung plus ergänzende verbindliche Regelung in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB)
- Unterschottermatten auf der vollständigen Länge des Bahnviadukts (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, verbindliche Regelung in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB)
- Lärmärmer Asphalt im Gesamtverlauf der Böckinger Straße (teilweise außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, verbindliche Regelung in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB)

ist demnach von folgenden Lärmpegelbereichen auszugehen:

- entlang des Rotwegs: Lärmpegelbereich IV bis V (maßgeblicher Außenlärmpegel bis zu 71 dB)
- entlang der Böckinger Straße: Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel bis zu 65 dB)

- in Richtung der Bahnlinie: Lärmpegelbereiche IV bis V
(maßgeblicher Außenlärmpegel bis zu 73 dB)

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Lage der Außenbauteile zu den Lärmemissionsquellen sowie der Raumnutzung im bauordnungsrechtlichen Verfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Gemäß DIN 18005 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei teilweise geöffnetem Einfachfenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Es ist im Rahmen nachgeordneter Verfahren zu beachten, dass Schlaf- und Aufenthaltsräume mit fensterunabhängigen/mechanischen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten sind, sofern sämtliche natürliche Belüftungsmöglichkeiten (z. B. Fenster) an Fassaden mit einem nächtlichen Beurteilungspegel LrN > 45 dB(A) liegen.

Folgende weitere Maßnahmen, die sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden, sind erforderlich (verbindliche Regelung in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB):

- Ggf. partieller Einbau von Schallschutzfenstern bei den Gebäuden Rotweg 134 und 142
- Einbau einer zeitgesteuerten Schließanlage im Bereich des Vereins der Geflügel- und Vogelfreunde Zuffenhausen e. V.

Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Wohnen (Planauslage), Eberhardstraße 10, 70173 Stuttgart sowie beim Bauamtsamt (Bürgerservice Bauen), Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem können die aufgeführten Vorschriften und Regelwerke über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

B Kennzeichnungen

Lärmimmissionsschutz (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Schallimmissionen des Verkehrs (insbesondere Schienenverkehrslärm) zu treffen sind.

C Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO) (§ 74 LBO)

Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15°. Gewächshäuser, Gartenhäuser sowie Gartenlauben sind hiervon ausgenommen.

Technische Dachaufbauten sind allseits einzuhäusen. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ebenso wie Anlagen, bei denen unter Nachweis aus technischen Gründen eine Einhausung nicht möglich ist.

Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur bis zu der Unterkante der Fenster im ersten Gebäudeobergeschoss zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

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

Müllbehälterstandplätze, die nicht in Gebäude oder unterhalb der tatsächlichen Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens im Sinne von § 5 Abs. 4 LBO integriert sind, sind allseitig durch geeignete bauliche Vorkehrungen und einer Bepflanzung vor Einblick dauerhaft abzuschirmen und vor direkter Sonnenbestrahlung zu schützen.

Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind nur in Form von Hecken- und Strauchpflanzungen, begrünten Zaunanlagen sowie Vorgartenmauern mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Für die Pflanzung sind heimische, standortgerechte Laubsträucher/Laubgehölze oder geeignete Schling-, Rank- und Staudenpflanzen zu verwenden. Diese Begrünung ist dauerhaft erhalten.

Einfriedungen im Bereich von Kindertagesstätten sind von der maximalen Höhenbeschränkung ausgenommen.

Einfriedungen, die entlang von öffentlichen Verkehrsflächen positioniert werden, müssen um 1,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückversetzt sein. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG1 sind keine Einfriedungen zulässig.

Außenantennen, Satellitenempfangsanlagen, Mobilfunkanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen sind nur auf Dachflächen zulässig. Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder Satellitenempfangsanlage zulässig.

Mobilfunkanlagen sind nicht zulässig.

Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 LBO)

 Im Bereich AF wird ein anderes als das in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebene Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,25 der Wandhöhe.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge bei Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 LBO)

Die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge bei Wohnungen wird beschränkt. Je Wohneinheit dürfen maximal 0,6 Kfz-Stellplätze hergestellt werden.

Die Stellplatzverpflichtung des § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO bei Wohnungen wird wie folgt eingeschränkt:

1. Die Ermittlung der Anzahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge erfolgt unter Anwendung der 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.
2. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen des öffentlich geförderten Sozialmietwohnungsbaus mit langfristiger Bindung (Landeswohnraumförderungsprogramm) wird um weitere 30 % je Wohnung reduziert. Diese Reduzierung hat auch nach Ablauf der Bindungen nach dem Landeswohnförderprogramm Gültigkeit.
3. Die Einschränkungen der Absätze 1 und 2 sind kumulativ anzuwenden.

Hinweis: Die Stellplatzbedarfe für die im Plangebiet zulässigen Gemeinbedarfsnutzungen und sonstigen zulässigen Nutzungen errechnen sich nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze).

D Hinweise

Aufteilung der Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen sowie ihre Höhenlage sind als generelle Richtlinie für die Ausführung zu werten. Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind im Rahmen des zu erstellenden Straßenbauprogramms zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar und aus verkehrstechnischer Sicht erforderlich sind.

Höhenangaben

Die im zeichnerischen Teil 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 erteilt das Tiefbauamt.

Artenschutz/allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen/Insektenfauna und Außenbeleuchtung

Nach § 39 Abs. 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. Hiervon betroffen sind bei-

spielsweise Maßnahmen zu einer Baufeldfreimachung. Fäll- und Schnittarbeiten 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. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Ge- sunderhaltung von Bäumen.

Abrissarbeiten von Gebäuden und Gebäudeteilen sollten ebenfalls nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

Vor Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern sowie baulichen Maßnahmen an Gebäuden ist zu prüfen, ob besonders/streng 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.

Am Immanuel-Grözinger-Haus (Böckinger Straße 5) sind Einzel- und/oder Balzquartiere von Zwerg- und Mückenfledermaus und ggf. weiterer Arten entsprechend der artenschutzfachlichen Beurteilung (Phase II) der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung GmbH (November 2020) sehr wahrscheinlich. Bezuglich der Gebäude besteht bei Bau-, Sanierungs- oder Abrissarbeiten ergänzender Untersuchungsbedarf. Voraussichtlich sind funktionserhaltende Maßnahmen sowie ggf. individuenbezogene Schutzmaßnahmen (in Form eines Maßnahmenkonzepts) erforderlich.

Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Vögeln an Glas- und Fensterfronten von Gebäuden, Gebäudeteilen und Anbauten sind diese vogelschlagsicher zu gestalten. Entsprechende Hinweise zu Gestaltung, Materialität und Dimensionierung sind der Fachliteratur zu entnehmen.

Im Plangebiet kommen mehrere besonders geschützte sowie europarechtlich geschützte Vogelarten vor. Neben Maßnahmen, die der Bebauungsplan planungsrechtlich festsetzt, werden folgende weitere Maßnahmen, die sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden, erforderlich:

- Vor einer Baufeldfreimachung ist an geeigneten Standorten im räumlichen Zusammenhang des Plangebiets an Bestandsgebäuden als zeitlich vorgezogene CEF-Maßnahme eine interimsweise Anbringung von 9 Halbhöhennistkästen für den Hausrotschwanz und 4 Dreifach-Mauerseglernistkästen für den Haussperling erforderlich (bevor diese später dauerhaft innerhalb des Geltungsbereichs zu integrieren sind).
- Vor einer Baufeldfreimachung ist an geeigneten Standorten im räumlichen Zusammenhang des Plangebiets als zeitlich vorgezogene CEF-Maßnahmen eine dauerhafte Anbringung von 10 Nistkästen für den Star erforderlich.
- Vor einer Baufeldfreimachung ist an geeigneten Standorten im räumlichen Zusammenhang des Plangebiets als zeitlich vorgezo-

gene CEF-Maßnahmen eine dauerhafte Anbringung von 10 Nistkästen für die Blaumeise und 25 Nistkästen für den Gartenrotschwanz und die Kohlmeise erforderlich.

Die Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen wird auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB gesichert.

Im Plangebiet kommen die besonders geschützten Amphibienarten Teich- und Bergmolch vor (Teichmolch als Art der Vorwarnliste nach der Roten Liste Baden-Württemberg). Als Ersatz für einen im Plangebiet entfallenden Teich soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein neuer Teich entwickelt werden. Die betroffenen Tiere sollen vor Beseitigung des Bestandsteiches als vorgezogene Maßnahme in den neuen Teich umgesetzt werden. Die Umsetzung der Maßnahme wird auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB gesichert.

Bereits vor Abriss sowie Abräumung von Baufeldern sowie vor Baumaßnahmen ist als Vermeidungsmaßnahme bezüglich möglicher Einwanderung europarechtlich geschützter Reptilienarten aus Habitatbereichen in der unmittelbaren Umgebung ein Reptilienschutzzaun aufzustellen.

Für die Außenbeleuchtung sind nur Lampen mit einem UV-armen, insektfreundlichen Lichtspektrum zulässig. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und keine Beeinträchtigung der angrenzenden Kompressionsflächen (insbesondere M1 und M2) entsteht. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Die Betriebsdauer der Beleuchtung ist durch Zeitschaltung und Bewegungsmelder dem Beleuchtungsbedarf anzupassen. Das Anstrahlen von Gebäudefassaden sowie die Strahlung gen Himmel ist nicht zulässig. Auf § 21 Naturschutzgesetz (NatSchG) wird verwiesen.

Zu sämtlichen Aspekten wird ergänzend auf die artenschutzfachliche Beurteilung (Phase II) der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung GmbH (November 2020) verwiesen.

Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen

Spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist eine Begrünung der Freiflächen gemäß der Darstellung in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Bäume gleichwertig zu ersetzen. Die Gestaltung ist mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen abzustimmen.

Wasserschutz und Starkregen

Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere § 8 Abs. 1 sowie § 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 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). Eine unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser ist der zuständigen Wasserbehörde beim Amt für Umweltschutz nach § 43 Abs. 6 WG unverzüglich mitzuteilen.

Auf die Starkregen Gefahrenkarte der Landeshauptstadt Stuttgart samt Angaben über mögliche Überstauungshöhen (erhältlich beim Tiefbauamt, Eigenbetrieb Stadtentwässerung) wird verwiesen. Grundstückseigentümern und Bauherren wird nahegelegt, im Rahmen der Freiflächengestaltung sowie durch Schutzmaßnahmen von Objekten dazu beizutragen, dass das Wasser möglichst schadlos abfließen kann und die Objekte geschützt werden.

Bodenschutz und Bodenaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), einschließlich der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung BBodSchV in Verbindung mit dem Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG), insbesondere auf § 4 BBodSchG (Pflichten zur Gefahrenabwehr), wird hingewiesen.

Gemäß dem Vermeidungsgebot der DIN 19731 soll nicht vermeidbarer Bodenaushub auf dem Grundstück oder im Plangebiet belassen (beispielsweise für den Massenausgleich) bzw. sinnvoll verwertet werden.

Bezüglich der Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen oder einzelnen Vorhaben, die auf den Boden einwirken, wird auf die gesetzlichen Bestimmungen hingewiesen. Es wird empfohlen, sich frühzeitig mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen, inwieweit ein Bodenschutzkonzept (BSK) bzw. eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) erforderlich ist.

Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen. Unbelasteter Erdaushub ist an Ort und Stelle wieder zu verwerten, soweit dies technisch möglich und aus Gründen des Umweltschutzes zulässig ist.

Boden Denkmalpflege

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz (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 einer Denkmalschutzbehörde zu melden. Der Beginn der Erschließungs- und Erdarbeiten (Humusabtrag) ist der Denkmalschutzbehörde drei Wochen vorher mitzuteilen.

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 Vorhabenträger zu tragen.

Baugrunduntersuchungen

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen oder lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Immissionen aus Betrieb und Unterhaltung der Eisenbahn

Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterung und Beeinflussung durch elektromagnetische Felder. Für die Errichtung von Schutzmaßnahmen, die bei Bedarf durch den Bauherrn zu erfolgen haben, können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG (DB AG) geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die DB AG, die aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie

Vorhaben im Umfeld der Bahnlinie dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährden oder stören sowie den Zwecken der eisenbahnbetrieblichen Nutzung nicht widersprechen. Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG (DB AG) als Angrenzer frühzeitig zu beteiligen und anzuhören.

Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und Unterhaltung des Eisenbahnbetriebes sind der DB AG ohne Einschränkungen zu gewähren. Da bahneigene Kabel und Leitungen auch außerhalb des Bahngeländes verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Photovoltaik- und Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin auszurichten. Bei Beleuchtungsanlagen von Verkehrsflächen und Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG oder eine Blendwirkung entstehen. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden.

Abfallwirtschaft

Es gilt die Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Abfallwirtschaftssatzung). U. a. ist der Standplatz für Müllbehälter in möglichst kurzer Entfernung zum Fahrbahnrand einer vom Sammelfahrzeug befahrbaren öffentlichen Straße einzurichten. Der Transportweg zwischen dem Behälterstandplatz/der Bereitstellungsfläche und der durch das Müllfahrzeug befahrbaren Fläche darf maximal eine Steigung von 2 % aufweisen und darf nicht mehr als 15,00 m betragen.

Baumaterialien

Als Maßnahme, die der Anpassung an den Klimawandel gemäß § 1a Abs. 5 BauGB dient, wird empfohlen, bei der architektonischen und freiraumplanerischen Gestaltung möglichst helle Baumaterialien (beispielsweise für die Fassaden- und Straßen-/Platzgestaltung) zur Verstärkung des Albedo-Effekts sowie einer Verringerung der Gefahr der Entstehung von Hitzeinseln und der Flächenaufheizung zu verwenden. Ebenso wird empfohlen, energie- und ressourcenschonende Baumaterialien zu verwenden, die einer Wiederverwendung zugeführt werden können.

Unterirdische Leitungen und Kanäle

Das Errichten von baulichen Anlagen sowie das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen und Kanäle ist nur mit Zustimmung des Leitungsträgers und/oder des Tiefbauamts der Landeshauptstadt Stuttgart zulässig. Leitungsgefährdende Einwirkungen jeglicher Art sind unzulässig. Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen und Kanäle ist die genaue Lage der Leitungen und Kanäle vorher bei den jeweiligen Leitungsträgern sowie beim Tiefbauamt der Landeshauptstadt Stuttgart zu erheben. Die Planung und die Arbeiten sind frühzeitig mit den Leitungsträgern abzustimmen.

Städtebaulicher Vertrag

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Auf dessen Regelungen (u. a. zur architektonischen Gestaltung von Gebäuden, Fassaden und technischen Dachaufbauten sowie zur Gestaltung von Freiflächen) wird ergänzend verwiesen.