



A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BAUGB UND BAUNVO)

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

GB Fläche für Gemeinbedarf

Zulässige Nutzungen: Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke im Rahmen der Zweckbestimmung zulässig:

- Suchtdiätik und dieser Nutzung dienende Anlagen
- Kindertageseinrichtung
- Pflegeheim
- Betreutes Wohnen

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

GRZ Grundflächenzahl, entsprechend den Eintragungen im Plan
HbA Die maximale Höhe baulicher Anlagen - HbA wird in Meter über NN im neuen Höhensystem festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die oberste Begrenzung des Dachs (einschließlich Attika).
Überschreitungen der Höhenbegrenzungen sind ausnahmsweise durch Aufzugsüberfahrten sowie Be- und Entlüftungsschne auf maximal 10% der Dachfläche zulässig. Zugunsten von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist eine Überschreitung von max. 1,50 m zulässig, wenn ein Abstand zur Außenkante der Attikabrüstung von mindestens der eigenen Höhe eingehalten wird.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise
o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Festsetzung entsprechend den Baugängen bzw. Baulinien in der Planzeichnung.
Eine Überschreitung der Baulinien durch Vorbauten ab dem 1. OG um bis zu 0,50 m und einer Einzelbreite von max. 4,00 m auf maximal einem Drittel der Gebäudelänge ist ausnahmsweise zulässig, wenn zum Gehwegniveau eine lichte Höhe von 2,60 m eingehalten wird. Ein Zurücktreten von der Baulinie von oberirdischen Gebäudeteilen ist bis zu einer Tiefe von 0,20 m ausnahmsweise zulässig, wenn sich die zurücktretenden Flächenanteile in den Obergeschossen befinden.

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)
In der westlichen GbD Fläche ist zu dem Nachbar-Flurstück 6670, abweichend von den in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maßen, eine Überschreitung der seitlichen Abstandflächen von max. 4,30 m zulässig. In allen übrigen Bereichen sind die Abstandflächen nach LBO einzuhalten.

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

KFZ-Stellplätze, Fahrradabstellräume und Nebenanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Wandscheibe
W Ausnahmsweise ist im gekennzeichneten Bereich eine Wandscheibe als Lärmschutzmaßnahme zulässig. Die Maße sind möglichst gering zu halten und in das Gestaltungskonzept des Gebäudes zu integrieren.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereiche mit Ein- und Ausfahrt:
Nur an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten zum bzw. vom privaten Grundstück zulässig.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

D, Zulässig sind Flachdächer und fachgeneigte Dächer bis 15° Neigung (Dachbegrenzung siehe Planungsverpflichtungen).
Überschreitungen der Höhenbegrenzungen sind ausnahmsweise durch Aufzugsüberfahrten sowie Be- und Entlüftungsschne auf maximal 10% der Dachfläche zulässig. Zugunsten von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist eine Überschreitung max. 1,50 m zulässig, wenn ein Abstand zur Außenkante der Attikabrüstung von mindestens der eigenen Höhe eingehalten wird.
Haustechnische Anlagen und Aufbauten sind einzulassen oder alleseitig mit nichtspiegelnden Materialien zu umschließen und in das architektonische Gesamtkonzept zu integrieren. Sie dürfen 10 % der Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.
Absturzsicherungen an der Außenseite der Attika sind nicht zulässig.

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

Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Aus stattgestalterischen Gründen sind die Fassaden mit einem ablesbaren Sockelbereich zu versehen und als Löffelfassaden mit einem maximalen Fensteranteil von 60% vorzuziehen. Als Materialien sind nur Steinfassaden und verputzte Fassaden in gedeckten Farbtönen zulässig. Von diesen stattgestalterischen Vorgaben kann nur abgewichen werden, wenn sich das gewünschte Gesamtbild einer Fassadengestaltung durch andere Materialien und/oder Aufbauten in die Umgebung einfügt.
Glänzende und reflektierende Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf Fassaden nur flächentreu und als senkrecht auf die Fassade angebrachte Anlagen zulässig.

Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und unterhalb der Attika zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.
Bei einer Schriftgröße > 0,50 m sind nur Einzelbuchstaben zulässig. Beleuchtete bzw. hinterleuchtete Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
Werbeanlagen mit wechselnden und/oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.
Großflächiges Beleben (> 1 m²) von Fassadenanteilen ist unzulässig.

Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Bauflucht sowie die unterbauten Flächen sind mit Ausnahme der zulässigen Wege, Zufahrten, Plätze, Stellplätze und Nebenanlagen flächig zu begrünen, als Vegetationsfläche flächig anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

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

Standorte für Müllbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.

Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind entlang von öffentlichen Flächen nur zulässig, wenn sie nicht geschlossen und nicht höher als 1,35 m ausgebaut werden. Gem. Ceten sind sie im Bereich der GbD Fläche als Zäune und im Bereich der privaten Grünfläche (pGr) nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken oder als eine Kombination aus Zäunen und Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,35 m zulässig. Für die Hecken sind ausschließlich heimische Laubbäucher zu verwenden.

Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Als Außenantenne- und Satellitenempfangsanlage ist nur eine Gemeinschaftsantenne pro Gebäude zulässig. Mobilfunkantennen sind unzulässig.

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. Nr. 25 b BauGB)

pGr Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnete Fläche ist flächig zu begrünen, als Vegetationsfläche flächig anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Begrünung sind überwiegend heimische, standortgerechte Laubbäume (Mindestgröße: 20/25) und Laubsträucher (Heister, 3x verpflanzt) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 sowie überwiegend kräuter- und blütenreiche Salzgut zu verwenden. Der Anteil begrünter Flächen muss mindestens 70 % betragen.

pb Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnete Fläche ist flächig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Begrünung sind heimische, standortgerechte Laubbäume (Mindestgröße: 20/25) und Laubsträucher (Heister, 3x verpflanzt) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 zu verwenden. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang fachgerecht mit heimischen standortgerechten Laubbäumen zu ersetzen (Mindestgröße: 20/25, Vorkommensgebiet 5.1 "Süddeutsches Hügel- und Bergland").

Vorkerkungen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB)

Bei Starkregenereignissen können Teilflächen des Plangebietes überflutet werden. Dabei kann es auf Teilflächen zu Überflutungen von bis zu 1,00 m und mehr kommen. Bei der Errichtung von Gebäuden sind entsprechende Schutzvorkehrungen vor Hochwasserschäden zu treffen und ausreichend dimensionierte Fluchtwege in Gebäudeteilen zu sichern, die über dem Überflutungsaniveau liegen. Insbesondere Tiefgaragen, Keller- und Erdgeschosszonen sind entsprechend zu schützen. Differenzierte Angaben über die Überflutungstiefen sind der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg zu entnehmen.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken
Unschädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück vollständig zu bewirtschaften (Nutzung als Brauchwasser, dezentrale Versickerung, Verdunstung über Vegetationsflächen, Dachbegrenzung).

Verringerung der Oberflächenversiegelung

Wege, Zufahrten, Terrassen, Stellplätze, Feuerwehrrzufahrten, Feuerwehrauffahrten und sonstige Funktionsflächen sind auf das für die Funktionserfüllung notwendige Mindestmaß zu beschränken. Sie sind in wasserundurchlässiger Bauweise mit Rastersteinpflaster, Schotterrasen o.ä. zu befestigen.

Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Bauwerken und Bauwerksteilen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 74 Abs. 1 LBO)

Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile sind, soweit sie nicht überbaut werden, bis auf die zulässigen Tisgaragen und unterirdische Gebäudeteile zu begrünen. Die Substratschicht sollte 1,00 m betragen, darf das Mindestmaß von 0,60 m jedoch nicht unterschreiten.

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

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Stuttgart und von ihr beauftragter Dritter

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

Schutz vor Sportlärm
Innerhalb der geplanten Fläche für Gemeinbedarf sind Vorkerkungen zum Schutz gegenüber dem Sportlärm, ausgehend vom westlich angrenzenden Bspitzplatz zu treffen. Schutzbedürftige Räume sind nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen nachgewiesen werden kann, dass an den maßgeblichen Immissionsrichtwerten die zulässigen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der 18. BImSchV eingehalten werden.

Geeignete Maßnahmen umfassen auch die sog. „architektonische Selbsthilfe“. Bei der architektonischen Selbsthilfe werden Immissionsrichtwerte an Fassadenabschnitten mit Überschreitungen der zulässigen Richtwerte vermieden. Beispiele hierfür sind: Festverglasung (ggf. mit Lüftungseinrichtungen) bzw. nur zu Reinigungs- zwecken offene Fenster; oberflächenglatte, Vorsatz- und Festverglasung; insbesondere an polyzyklischen Anordnungen der schutzbedürftigen Räume bzw. geeignete Grundrissgestaltung (Gebäuderücksprünge, Schallschutzwälle, verlängerte Fassadenabschnitte durch abschirmende Elemente).

D. HINWEISE

Vergnügungsgelände

Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan „Vergnügungsgelände und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-West“ (2012/012).

Höhenangaben

Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m o NN) im neuen System. Das Stadtplanungsamt erteilt Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen nach dem Tiefbauamt.

Denkmalschutz

Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatschutzrechtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadtverwaltung oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden (§ 20 DschG).

Energie

Es wird empfohlen, zukünftige Neubauten als Plusenergiegebäude oder als klimaneutrale Gebäude zu errichten. Als Mindestanforderungen können, die vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart beschlossenen Energiestandards dienen. Die Gebäude sind so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf Op dem zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Gebäudeenergiegesetz (GEG) bzw. vergleichbareren nachfolgenden Gesetzestext entspricht.

Vermeidung von Vogelschlag

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

Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtungen sind energiesparend, streichlichtarm und insektenverträglich zu installieren. Es gilt der jeweils aktuelle Stand der Technik. Emissionen im Blau-, Violett- und UV-Spektrum sind nicht zulässig. Die Lichtwirkung darf nur 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. Auf das Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg wird verwiesen.

Baumschutzsatzung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich der städtischen Baumschutzsatzung. In diesen Teilflächen stehen alle Bäume unter Schutz ab einer Größe von 0,80 m Stammumfang gemessen in 1,00 m Höhe. Müssen aus zwingenden Gründen geschützte Bäume entfernt werden oder können diese direkt oder indirekt von Baumaßnahmen betroffen werden, ist ein Antrag auf Befreiung von den Schutzvorschriften bei der Stadt einzuholen. Dem Antrag sind in die Anlage 1 der Baumschutzsatzung aufgeführten Unterlagen beizulegen.

Artenschutz

Vor Abruch und Umbau von Gebäuden, der Umgestaltung von Grundstücken sowie von Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern ist zu prüfen, ob besonders geschützte Tierarten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Nest-, Brut-, Wohn- oder Zuchtstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (artenschutzrechtliche Verbotsschöpfung des § 44 (NatSchG), ist dies der Fall, sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Maßnahmen an Gebäuden, die Umgestaltung von Grundstücken sowie die Durchführung von Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern sollen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bzw. 1. November (Ende Aktivitätszeit Fledermäuse) bis 28. Februar und damit außerhalb der Brutzeiten heimischer Vogelarten durchgeführt werden. Bei winterlichen Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen mit Höhlungen ist zu prüfen, ob diese als Winterquartier von Fledermäusen genutzt werden.

Es wird empfohlen, vor Durchführung der oben aufgeführten Arbeiten einen Fachgutachter zu konsultieren.

Anbringen von Vogelkästen und Fledermauskäulen:
4 Vogelkästen und 4 Fledermauskäulen/-bretter sind an den Bäumen, die erhalten bleiben und die sich an den Straßenrändern entlang der Rotebühlstraße befinden, aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten. Diese vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BauNRStG sind Maßnahmen zur Sicherstellung der dauerhaften ökologischen Funktion der Habitat- und Standorte.

Zeichenerklärung

Baugesetzbuch BauGB Baunutzungsverordnung BauNVO Planzeichenverordnung PlanrV Landesbaurendung LBO

2017 2017 1990 2010

Art und Maß der baulichen Nutzung; sonstige Festsetzungen - Anwendungsbeispiel

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse (Z)	Höhe baulicher Anlagen (H)	Zum Beispiel
Grundflächenzahl (GRZ) oder Grundfläche (Gr)	Geschossflächenzahl (GFZ) oder Geschossfläche (GF)	Baumstammzahl (BMZ) oder Baumstamm (BM)	Planzeichen mit Zahlenangabe (z.B. 0,3) oder Flächenindex (z.B. 0,3) oder Flächenindex (z.B. 0,3)
[weitere Festsetzungen]			

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WB	Kleinwiesengebiet (§ 2 BauNVO)	MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
WR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	MU	Urbanes Gebiet (§ 6 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	MK	Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
WB	Besonderes Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	GE	Gewerbegebiet (§ 7 BauNVO)
MD	Dortgebiet (§ 5 BauNVO)	GI	Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
MDW	Dortliches Wohngebiet (§ 5 BauNVO)	SO	Sondergebiet (§ 10 § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§§ 19, 20 und 21 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl	II	Höchstgrenze	HbA Oberste Begrenzung der baulichen Anlage
GR Grundfläche	II-V	Mindest- und Höchstgrenze	FH Firsthöhe
GFZ Geschossflächenzahl	II	zwingend zum Beispiel Z = II	TH Traufhöhe (Definition wie bei GBH)
GF Geschossfläche			
BMZ Baumstammzahl			jeweils ... m über Bezugspunkt z.B. N327,00 m NN; über Straßenhöhe
BM Baumstamme			

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

o	offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO)	g	zulässig sind nur Einzelhäuser (§ 22 (2) BauNVO)
g	offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO)	g	zulässig sind nur Doppelhäuser (§ 22 (2) BauNVO)
a	abweichende Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)	g	zulässig sind nur Hausgruppen (§ 22 (2) BauNVO)
a	abweichende Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)	g	zulässig sind nur Hausgruppen (§ 22 (2) BauNVO)
a	abweichende Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)	g	zulässig sind nur Hausgruppen (§ 22 (2) BauNVO)

3. Sonstige Zeichen § 1 (4); § 16 (5) BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Zahlen zulässiger Vollgeschosse, GBH oder HbA, sonstige Abgrenzungen

4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

D	Dachvorschrift	AT	Antennenvorschrift	EF	Einfriedigungsvorschrift
EFH	Endgeschossflächenhöhe	FG	Fassadengestaltung	GBT	Gebäudegestaltung
GBH	Gebäudehöhe - Höhe des Schrittes der Außenwand mit der Dachlinie, gemessen an der Traufkante bzw. Höhe der obersten Außenwandbegrenzung - einschließlich Brüstung, soweit nichts anderes angegeben; Höchstgrenze; siehe auch unter Höhe baulicher Anlagen.				

Planungsverpflichtungen/Planverbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)

Planungsverpflichtung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme zulässiger Spielflächen, Zufahrten, Zugänge, Wege und Terrassen flächig zu begrünen, als Vegetationsfläche flächig anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Begrünung sind überwiegend heimische, standortgerechte Laubbäume (Mindestgröße: 20/25) und Laubsträucher (Heister, 3x verpflanzt) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 sowie überwiegend kräuter- und blütenreiche Salzgut zu verwenden.

Baumplanverbindungen

Im Geltungsbereich sind überwiegend heimische standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Mindestgröße: 20/25; Herkunftsgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“). Die Baumquartiere müssen offen gestaltet werden mit einer Planzungsfläche von mind. 12,0 m Größe und 1,50 m Tiefe, unter Entfaltung geeigneter Oberboden- und Unterbodenstrukturschichten und ungeschränktem Erdanschluss. Bei überbauten Baumquartieren sind verdichtbare und überbaubare Spezialsubstrate mit einer angemessenen Durchdringung und Anlageschutz zu versehen.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf (GB) ist mind. 1 standortgerechter, heimischer, mittel- bis großkröniger Laubbaum (Mindestgröße: 20/25) Vorkommensgebiet 5.1 "Süddeutsches Hügel- und Bergland" zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang in der nächsten Planungsperiode fachgerecht gleichwertig zu ersetzen.

Auf der privaten Grünfläche (pGr) ist mind. 1 standortgerechter, heimischer, mittel- bis großkröniger Laubbaum (Mindestgröße: 20/25) Vorkommensgebiet 5.1 "Süddeutsches Hügel- und Bergland" zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang in der nächsten Planungsperiode gleichwertig zu ersetzen.

Dachbegrenzung

Flachdächer und fach geneigte Dächer bis 15° Neigung sind flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

Für die extensive Dachbegrenzung ist eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 0,12 m vorzusehen.

Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossensmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

Solaranlagen sind über der extensiven Begrünung so anzubringen, dass eine ausreichende Belichtung der Vegetationsschicht bei ausreichender Versorgung mit Niederschlagswasser gewährleistet ist.

Auf bis zu insgesamt 20 % der Dachflächen sind folgende Nutzungen zulässig:

- sonstige technische Aufbauten
- Dachterrassen,
- für die Belichtung erforderliche Oberlichter.

Attika und nicht brennbare Abstellstände sind von der 20%-Regelung ausgenommen.

Hinweis: Eine ausreichende Belichtung und eine ausreichende Versorgung der Begrünung mit Niederschlagswasser ist i.d.R. gewährleistet, die Module schräg oder senkrecht aufgeständert einen Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele von 0,30 m nicht unterschreiten, der Abstand zwischen den Modulen mindestens 0,60 m beträgt und bei Aufsicht die von den Modulen überstandene begrünzte Dachfläche nicht mehr als die Hälfte des Daches einnimmt.

B. KENNZEICHNUNGEN

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

Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkerkungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind.

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Gartn (Richtungsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002). Die damit zusammenhängenden baulichen Restriktionen bezüglich eventueller Eingriffe in den Untergrund sind der Schutzbezugsverordnung zu entnehmen.

Bodenschutz

Der anfallende Boden ist zu sichern und möglichst vor Ort wieder einzubauen. Auf die Pflichten zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere auf § 4 BodSchG wird verwiesen.

Altlasten

Das Plangebiet befindet sich größtenteils im Bereich der Altablagung „AA 6030 Rotebühlstraße“ (Fläche Nr. 1030 im Informationssystem Altlasten Stuttgart „IAS“). Die Altablagung besteht aus einer ca. 150 m langen Kette, die von 1899 bis Mitte der 1950er Jahre mit Erdöl, Bauschutt, Steinbruchabraum und möglicherweise auch Hasenmist verfüllt wurde. Bei der im November 2016 durchgeführten orientierenden Untersuchung wurden im Boden vereinzelt erhöhte Schadstoffgehalte, insbesondere an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), dem Schwermetall Blei sowie aromatischen Kohlenwasserstoffen (AKW) festgestellt.

Im IAS wurde die Fläche daher für den Wirkungsgrad Boden-Grundwasser mit „B - Belassen (Entsorgungsrelevanz“) bewertet. Dies bedeutet, dass das Bodenmaterial als potenziell oder nachweislich entsorgungsrelevant eingestuft ist und anfallendes Aushubmaterial Mehrkosten bei der Entsorgung verursachen kann.

Der Wirkungsgrad Deponiegänge wurde mit „A - Ausschneiden“ bewertet, da die Deponiegangmessungen keine Hinweise auf die Abtragung von Hasenmist ergaben.

Aufgrund eines im Oberboden nachgewiesenen erhöhten Bleigehaltes wurde der Wirkungsgrad Boden-Mensch mit „B - Belassen (Neubewertung bei Änderung der Exposition)“ eingestuft.

Nach derzeitigem Kenntnisstand geht von der Altablagung keine Gefährdung für die Schutzgüter Grundwasser, Mensch und Nutzpflanzen aus. Da das abgeleitete Material jedoch sehr inhomogen sein kann, ist bei Eingriffen in den Untergrund immer jeweils die lokale Schadstoffsituation im Boden zu überprüfen und eine potenzielle Gefährdung durch Deponiegänge auszuschließen. Erdarbeiten sind immer durch einen Sachverständigen für Altlasten zu überwachen.

Mögliche altlastenbedingte Nutzungskonflikte, insbesondere hinsichtlich sensibler Nutzungen wie Kinderspielflächen, sind vor der Neubebauung zu klären und ggf. zu beseitigen.

Geotechnik

Im Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Stuttgart-Formation (Schwäbische Sandsteine, Dunkle Mergel). Diese werden vermutlich im Südwest des Plangebiets von einer bis zu 3 m mächtigen quartären Lockergesteinsauflage (einschließlich einer bis zu 0,5 m mächtigen anthropogenen Auflagerung) bis zu ca. 12 m Mächtigkeit.

Die Auflagerungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung werden objektspezifische Baugrunduntersuchungen g emäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bauantrag

Außere Gestaltung, Freiflächen
In den Bauvorhaben zum baurechtlichen Verfahren sollen Material, Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung), die Gestaltung von Werbeanlagen angegeben werden.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungplan mit Flächen- und Baumblanz einzureichen.

Anlage 2

5. Festsetzungen gem. BauGB

Fläche für Abtragung zur Herstellung der Straße § 9 (1) 20	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 (siehe Text)
Verkehrsflächen und Flächen für das Parken von Fahrzeugen § 9 (1) 11	Grenze der Fläche für Aufstufungen § 9 (1) 17
Fläche für Aufstufung zur Herstellung der Straße § 9 (1) 20	Grenze der Fläche für Abtragungen § 9 (1) 17
keine - E.F. - Bereich ohne Einfahrt u. Ausfahrt § 9 (1) 4 und 11	Grenze der Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 u. Fläche für Abtragungen § 9 (1) 14
Stützmauer § 9 (1) 20	Zu bestehender Fläche mit Gehrecht (gr), Fahrecht (H), Leihrecht (H) § 9 (1) 21 Index (siehe Text)
Verkehrsgrenze (öffentlich) § 9 (1) 11	Grenze der Fläche für Nebenanlagen, wie für Spiel (Sp), Freizeit, Erholung, Sport (Sp), Camping (Ca), Mülldeponie (MD), G. Best für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 und 22 (siehe Index für Zuordnung)
Offentliche oder private Grünfläche § 9 (1) 15; Konkrete Zweckbestimmung siehe Einzelbild	Gebäude und Fassade § 9 (1) 12 (Festsetzung nur bei Stütz-, Walm- und Putzflächen)
Fläche für Landwirtschaft § 9 (1) 18a	Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 (5) 3
Fläche für Wald § 9 (1) 18b	Flächen mit Planungsverpflichtung zum Schutz vor Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20
Fläche mit Planungsverpflichtung zum Schutz vor Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20	

6. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

Grenze der Fläche für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5	Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7)	Grenze der Fläche für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5	Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7)
Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7)	Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7)	Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7)	Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7)
Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7)	Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7)	Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7)	Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7)
Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7)	Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7)	Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7)	Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7)

7. Allgemeine Zeichen

N	Grenz des Bauangebietes	3-Bauflächengröße			
L	Grenz des Bauerschutzbereiches	Grenz der Fläche mit wesentlichen Veränderungen z.B. Überschnurungsgelände			Eintragung, des dem Denkmalbereich zugehörigen § 2 Denkmalschutzgesetz
R	Grenz des erklärten Rebates	Hausengrenzungen (Streu- u. Wald) <ul style="list-style-type: none"> → oberflächlich → unterirdisch 			Kulturbereich von besonders Bes § 2 Denkmalschutzgesetz § 24 Naturschutzgesetz

7. Allgemeine Zeichen

	Bezugspunkt für die Höhen	N365,75	bestehende Höhen	Hw	Höhenmesser der Wanne
VB 365,75		N365,75	geplante Höhen neu	HK	Höhenmesser der Kuppe
	Vierbruch alter Höhenmet	- 0,5%	- geplante Stratenierung		Eintragung
VB N365,75	Vierbruch neues Höhenmet (Deutsches Höhennetz)	- 150,0	- Länge der geplanten Stratenierung		Höhe des Stiches der Ausmaße größerlich (Mindegröße) kleinerlich (Höchstgröße)