

Textliche Festsetzungen

Wohnquartier Pallotti/Aulendorfer Straße (Bi 65)

A - Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA **Allgemeines Wohngebiet**
- § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 u. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Wettbüros.

2. Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen (Dachoberkanten).

2.1 Grundflächenzahl GRZ - § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO

GRZ Siehe Planeinschrieb.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Garagen mit Nebenräumen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 2 u. 3 BauNVO).

2.2 Höhe baulicher Anlagen - § 16 Abs. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO

HbA Die im Plan beschriebenen maximalen Höhen der baulichen Anlagen (HbA), bezogen auf die Oberkante Attika, sind in Metern über Normalnull festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen kann für einen Abgaskamin ausnahmsweise überschritten werden, wenn dieser die maximale Höhe um nicht mehr als 1,50 m überschreitet.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2 a BauGB

3.1 Bauweise - § 22 Abs. 1 BauNVO

o offene Bauweise

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 BauNVO

Baugrenze - § 23 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO

Die Festsetzungen der Baugrenzen gelten oberhalb der Geländeoberfläche laut Planeintrag. Unterbauungen durch haustechnische Anlagen, Abstellräume und Tiefgarage sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, wenn die Erdüberdeckung mindestens 60 cm beträgt.

3.3 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

TA Die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen entlang der mit TA gekennzeichneten Bereiche wird unabhängig von der Gebäudehöhe auf mindestens 3,5 m festgesetzt.

Hinweis: Unabhängig von den Baugrenzen sind im restlichen Baugebiet die seitlichen Abstandsflächen nach § 5 Abs. 7 LBO einzuhalten.

4. Verkehrsflächen - § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Die öffentliche Verkehrsfläche dient der Errichtung einer Buswartehalle. An der Bushaltestelle ist Fremdwerbung als integrierter Bestandteil zulässig.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Ga-u Fläche für Tiefgaragen, Nebenräume und Anlagen zur Energiespeicherung, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Ga-Ne Fläche für Garagen und Nebenräume und Anlagen zur Energiespeicherung. Ein Aufragen dieser Anlagen entlang der Aulendorfer Straße ist bis zu einer Höhe von 380,00 m über NN zulässig. Geringfügige Abweichungen der Höhe können zugelassen werden.

St Stellplätze und Carports sind nur auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig. Im Bereich des Leitungsrechtes ist die Erstellung von Stellplätzen nur in Absprache und mit Zustimmung des Versorgungsträgers zulässig.

Ter Balkone und Terrassen sind nur innerhalb des überbaubaren Bereichs oder auf den gekennzeichneten Flächen zulässig. Im Bereich des Lei-

tungsrechtes ist die Erstellung einer Terrasse nur in Absprache und mit Zustimmung des Versorgungsträgers zulässig.

Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen wie die Belüftungen der Tiefgarage, Einhausung der Tiefgaragenzufahrt, Stützmauern, Fahrradstellplätze, Müllbehälteraufstellflächen (für Abholung) und Spielgeräte sind auch außerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig. Sonstige Nebenanlagen mit Ausnahme von Gerätehütten in den Privatgärten mit einer Größe von maximal 1,25 m x 2,50 m sind dort unzulässig.

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

- gr Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit.
- fr Fahrrecht zu Gunsten Feuerwehr und Rettungsdiensten. Die entsprechende Befahrbarkeit muss gewährleistet sein.
- lr Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers (Bodenseewasserversorgung). Mindestbreite der mit Leitungsrecht belasteten Fläche wie Plan-einschrieb.

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und Pflanzverpflichtungen - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- pv Der Anteil der begrünten Flächen von der Grundstücksfläche muss mindestens 40 % betragen. Die pv-Flächen sind, soweit sie nicht als Wege, Zugänge und Zufahrten genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten und gebietsheimischen Sträuchern und Laubbäumen aus dem Herkunftsgebiet 7 zu bepflanzen und so dauerhaft zu erhalten.

Bäume



An den in der Planzeichnung dargestellten Standorten wird das Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Laubbäumen mit einem Stammumfang von 20/25 cm, gemessen 1,0 m über Gelände festgesetzt.



An den in der Planzeichnung dargestellten Standorten wird der Erhalt von Bäumen festgesetzt.

Bei Abgang dieser Bäume sind Ersatzpflanzungen (heimische, standortgerechte Laubbäume) mit einem Stammumfang von 20/25 cm, gemessen 1,0 m über Gelände, vorzunehmen. Lagemäßige Abweichungen bis zu 5,0 m sind zulässig.

Hinweis: Die zu erhaltenden Bäume sind gemäß DIN 18920 während den Baumaßnahmen ausreichend zu schützen.

7.2 Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten

Stellplatzzufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen oder Rasengittersteine) herzustellen. Die Tiefgaragenzufahrt ist davon ausgenommen.

7.3 Begrünung von Flachdächern

Die Flachdächer sind flächig und extensiv zu begrünen und als geschlossene Vegetationsdecke zu erhalten. Die Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Kräuter- und Sprossmischungen heimischer Arten zu verwenden.

Zugunsten von Solaranlagen und technischen Einrichtungen darf auf einem Dachflächenanteil von bis zu 40% auf eine Begrünung verzichtet werden. Der Anteil für die technischen Einrichtungen darf dabei 10 % der Dachfläche nicht überschreiten.

7.4 Erdüberdeckung der Tiefgarage

Die Tiefgarage ist, soweit sie nicht unter den Gebäuden, Wegen oder Nebenanlagen angeordnet ist, mit einer Erdüberdeckung von mindestens 60 cm zu versehen. Sie ist, mit Ausnahme von Wegen und Terrassen, zu begrünen und so zu erhalten.

7.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

L Innerhalb des mit -L- gekennzeichneten Lärmschutz-Bereichs sind an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen. An Schlafräumen, bei denen nachts ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird, ist der Einbau fensterunabhängiger Lüftungsanlagen vorzusehen.

Hinweis 1: Entsprechend der Lärmkartierung 2012 ergeben sich für die nachstehenden Bereiche folgende Werte für den Straßenverkehr (Berechnungshöhe: 4 m ü. Gelände, Berechnungsraster 10 m Berechnung nach Umgebungslärmrichtlinie / VBUS):

Aulendorfer Straße

Straßenverkehr über 24 h > 60 - 70 dB(A)

Straßenverkehr Nacht > 50 - 60 dB(A)

Birkheckenstraße

Straßenverkehr über 24 h > 50 - 60 dB(A)

Straßenverkehr Nacht 45 - 55 dB(A)

Der Lärmpegel nimmt mit zunehmender Entfernung des Grundstücks von der Verkehrsfläche ab.

Die Lärmwerte überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau und die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein Wohngebiet.

Hinweis 2: Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sind die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein WA einzuhalten.

Hinweis 3: Der Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Hinweis 4: Es wird empfohlen, bei der Grundrissgestaltung von Neubauten die Belange des Lärmschutzes besonders zu berücksichtigen. Außenwohnbereiche und Aufenthaltsbereiche im Freien sollten möglichst in weniger belasteten Bereichen angeordnet werden. Entlang der Aulendorfer Straße ist nach der EU-Lärmkartierung 2012 von Schallpegeln aus dem Straßenverkehr mit ca. 67 dB(A) tags und nachts von ca. 57 dB(A) auszugehen.

Hinweis 5: Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Eberhardstraße 10, 70173 Stuttgart in der Planauslage im EG, Zimmer 003 sowie beim Baurechtsamt, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart im 1. OG beim Bürgerservice Bauen zur Einsichtnahme bereit gehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

- 7.6 Böschungen, Stützmauern** - § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
Soweit es für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich ist und der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, können die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einem Höhenunterschied von 1,20 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern von der Stadt in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,10 m, vertikale Ausdehnung 0,40 m) für die Straße ein.

B - Kennzeichnung - § 9 Abs. 5 Nr. 1. BauGB

Verkehrsimmissionen

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

C - Örtliche Bauvorschriften - § 74 LBO

- FD Flachdächer**- § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Die Dächer sind als Flachdach auszubilden. Solaranlagen als Aufbau sowie technische Einrichtungen sind zulässig. Sie sind mindestens um ihre Eigenhöhe von der Außenwand zurückzusetzen. Absturzsicherungen von Dachterrassen sind an der Innenkante der Außenwand zu errichten.

Fassadengestaltung - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Zur Fassadengestaltung sind nur nicht glänzende oder reflektierende Materialien und Farben zulässig. Die Gebäude sind hinsichtlich ihrer Gestaltung, Oberflächenstruktur sowie der Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Gerätehütten - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Gerätehütten sind als holzbeplankte Stahl-/ oder Holzkonstruktionen mit leicht geneigtem innenliegendem Pultdach ohne Dachüberstand in einer Höhe von maximal 2,50 m zu errichten.

Werbeanlagen - § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig. Die Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoss bis 30 cm unterhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Die Höhe der Werbeanlagen darf max. 60 cm betragen. Leuchtkästen größer als 1 m² und Poster jeglicher Art sowie Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind ausgeschlossen.

Dies gilt nicht für die Buswartehalle.

Einfriedungen - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen sind als Hecken heimischer Arten, transparente Zäune (Maschendraht-, Holzzäune) oder in Kombination zulässig. Die Höhe darf einschließlich Sockelmauer max. 1,35 m betragen.

Müllbehälterstandplätze - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die Abstellplätze für Müllbehälter sind innerhalb der Gebäude oder Fläche für Garagen und Nebenräume (Ga-Ne) unterzubringen.

Hinweis: Im Übrigen gilt die Satzung über die Abfallvermeidung und Abfallentsorgung der Stadt Stuttgart.

Antennen - § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Als Außenantenne ist nur eine Gemeinschaftsantenne je Gebäude zulässig. Parabolantennen sind im Bereich der Fassaden grundsätzlich unzulässig. Mobilfunkantennen sind nicht zulässig.

Abstandsflächen - § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO

Die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen entlang der mit TA gekennzeichneten Bereiche wird unabhängig von der Gebäudehöhe auf mindestens 3,5 m festgesetzt.

Hinweis: Unabhängig von den Baugrenzen sind im restlichen Baugebiet die seitlichen Abstandsflächen nach § 5 Abs. 7 LBO einzuhalten.

D - Hinweise

Pflichten des Eigentümers - § 126 Abs.1 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und -leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

Bodenschutz

Auf die Pflichten zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird verwiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen

zum Schutz des Bodens (s. „Beiblatt“ des Amtes für Umweltschutz).

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Wird bei Erdarbeiten dennoch verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist das Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.

Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich ist möglicherweise mit Kampfmitteln belastet. Daher ist eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen dringend zu empfehlen. Vor dieser Überprüfung sollten dort keine Bohr-, Grab-, Ramm-, Rüttel- oder Baggerarbeiten durchgeführt werden.

Fluglärm

Das Bebauungsplangebiet befindet sich außerhalb des Lärmschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart.

Bauschutzbereich Flughafen Stuttgart

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Flughafen Stuttgart. Die Bezugshöhen liegen zwischen 412 m und 415 m über NN. Es ist eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG bzw. eine luftrechtliche Genehmigung nach § 15 LuftVG erforderlich, sofern die Bezugshöhen des Bauschutzbereichs überschritten werden.

Das Plangebiet befindet sich im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen (§ 18 a LuftVG). Die konkreten Vorhabenplanungen, sowie Bau- und Mobilkrane, Betonpumpen und andere Hebezeuge sind dem Bundesbauaufsichtsamt für Flugsicherung über die zuständige Luftfahrtbehörde vorzulegen.

Für die luftrechtliche Beurteilung sind die Angaben der maximalen Höhen der Vorhaben in Meter über NN und in Meter über Grund und der Koordinaten an den Eckpunkten der Vorhaben in Grad, Minuten und Dezimalsekunden sowie die Baubeschreibungen zwingend erforderlich.

Denkmalschutz

Funde bei Grabungen, an deren Erhalt ein öffentliches Interesse bestehen könnte, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadtverwaltung oder dem nächsten Polizeirevier zu melden (§ 20 DSchG).

Wasserschutz

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, insbes. Grundwasserableitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 43 Abs. 1 und Abs. 2 WG (Erd-aufschlüsse, Geothermie) sind zu beachten. Erdarbeiten und Bohrungen i.

S. d. § 43 WG bedürfen einer Anzeige nach § 92 Abs. 1 WG bzw. einer wasserrechtlichen Erlaubnis (z. B. Bohrungen in den Grundwasserleiter). Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser ist der unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz nach § 43 Abs. 6 WG unverzüglich mitzuteilen.

Schutzstreifen zugunsten der Bodenseewasserversorgung (BWV)

Geplante Maßnahmen auf dem Grundstück, die die Wasserleitung betreffen könnten, sind dem Versorgungsträger vorab zur Freigabe vorzulegen. Im Bereich des Leitungsrechtes sind die Erstellung von Stellplätzen und einer Terrasse nur in Absprache und mit Zustimmung des Versorgungsträgers zulässig.

Innerhalb des Schutzstreifens sind nicht gestattet:

- Die Errichtung von Bauwerken (z.B. Carports, hereinragende Balkone, Dächer u. ä.)
- Die Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelndem Gehölz. Davon ausgenommen sind Sträucher, Buschobst u.ä.
- Massive Geländebefestigungen (Betonplatten, Gabionen, Steinmauern etc.)
- Die Lagerung von Schutzgütern, Baustoffen oder sonstigen aufwändig umzusetzenden Gütern.
- Aufstellung von Lastkränen sowie die Befahrung mit schwerem Gerät.
- Die Freilegung von BWV-Anlagen

Knollenmergel

Der Boden des Plangebiets weist Knollenmergel auf. Es ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden und Quellen des tonigen Verwitterungsbodens zu rechnen. Die anstehenden Gesteine neigen zu Rutschungen. Aufgrund der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften soll von einer Versickerung des Oberflächenwassers Abstand genommen werden. Es wird empfohlen, ein hydrologisches Versickerungsgutachten und ein geologisches Gutachten zu erstellen.

Ingenieurgeologische Beratung

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts usw.) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Höhenangaben

Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m über NN) im neuen System. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt, über die Umrechnung der Höhen in das Nivellementpunktfeld das Stadtmessungsamt.

Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zum Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Dort sind unter anderem die Maßnahmen zum Artenschutz sowie zum Ausgleich des Naturhaushalts geregelt.