

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO****Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO und § 9 (1) 6 BauGB**

WR<sub>1</sub> Zulässig sind gemäß § 3 (2) BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Ausnahmsweise können gemäß § 3 (3) BauNVO zugelassen werden:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

WR<sub>2</sub> Zulässig sind gemäß § 3 (2) BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Die Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO sind nicht zugelassen:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im reinen Wohngebiet WR<sub>2</sub> sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

**Grundflächenzahl § 19 BauNVO**

GRZ Die zulässige Grundfläche darf mit baulichen Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 Nrn. 1-3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

**Höhe baulicher Anlagen § 16 (2) BauNVO**

FH Firsthöhe über Normalnull (ü. NN).

TH<sub>1</sub> Traufhöhe über Normalnull (ü. NN).

TH<sub>2</sub> Traufhöhe über Normalnull (ü. NN). Ausnahmsweise kann die zulässige Traufhöhe bergseits um 2,0 m überschritten werden, wobei die zulässige Zahl der Vollgeschosse einzuhalten ist.

**Öffentliche und private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB****Private Grünflächen – Zweckbestimmung Gartenland –**

Mit Ausnahme der für die Erschließung der Grundstücke notwendigen Flächen sind diese zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung ist mit heimischen standortgerechten Arten aus dem Vorkommensgebiet 5.1 vorzunehmen. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine dauerhafte Bestandssicherung ist durch die Förderung von Jungaufwuchs oder Pflanzung heimischer standortgerechter Laubbäume zu gewährleisten.

Als Nebenanlage ist pro Grundstück maximal eine Geschirrhütte mit einem Raumvolumen von bis zu 25 m<sup>3</sup> zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Stützmauern bis zu 2 m Höhe, wenn dies zur Hangsicherung erforderlich ist.

### **Private Grünflächen mit Zufahrten und Zugängen**

Mit Ausnahme der für die Erschließung der Grundstücke notwendigen Flächen sind diese zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Erschließung zu Stellplätzen und Garagen ist nur auf den mit „fr“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Zusätzlich ist pro Wohngebäude ein maximal 2 Meter breiter Fußweg zulässig. Garagen, Carports und sonstige bauliche Anlagen sowie Stellplätze sind nicht zulässig.

### **Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Parkanlage -**

Zulässig ist eine Parkanlage mit Spielplatz und Wegen

## **Pflanzgebote und –bindung § 9 (1) 25 BauGB**

Allgemein gilt

### **Begrünung der Baugrundstücke**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der für St, Ga festgesetzten Flächen, von Terrassen und der für die Erschließung der Grundstücke notwendigen Flächen flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen 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 Abgang zu ersetzen. Eine dauerhafte Bestandssicherung ist durch die Förderung von Jungaufwuchs oder Pflanzung heimischer standortgerechter Laubbäume zu gewährleisten.

### **Dachbegrünung und Stellplätze**

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung sind flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

Solaranlagen sind schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen, der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Panels darf 30 cm nicht unterschreiten.

Alternativ können Solaranlagen flächig ohne Aufständigung und ohne Begrünung auf bis zu 40 % der Dachflächen angebracht werden.

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

- technische Aufbauten
- Dachterrassen
- Attika und nicht brennbare Abstandstreifen

Die Festsetzung zur Dachbegrünung gilt auch für überdachte Stellplätze und Garagen mit entsprechenden Dächern. Nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis: wasserdurchlässige, begrünbare Oberflächen sind z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine und Schotterrassen.

## **Böschungen, Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) Nr. 26 BauGB**

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, können die an die Verkehrsfläche angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,15 m; vertikale Ausdehnung 0,40 m) für die Straße ein.

## **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB**

lr	Unterirdisches Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers und zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart.
gr, fr	Fahr- und Gehrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger

### **B. Kennzeichnung**

Der Geltungsbereich wird gemäß § 9 (5) 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen erforderlich sind.

### **C. Satzung über örtliche Bauvorschriften**

#### **Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO**

D1 Mansard-/Walm-/Satteldach, Dachneigung  $\leq 40^\circ$ .  
Die Länge der Dachaufbauten darf höchstens  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge betragen. Von der Giebelwand bzw. dem Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Flachdächer sind zulässig; als Höhenbegrenzung ist die festgesetzte Traufhöhe (TH) maßgebend. Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis  $15^\circ$  sind entsprechend den Festsetzungen „Pflanzgebote - Dachbegrünung“ fachgerecht zu begrünen.

D2 Mansard-/Walm-/Satteldach, Dachneigung  $30^\circ$ - $60^\circ$   
Die Länge der Dachaufbauten darf höchstens  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge betragen. Von der Giebelwand bzw. dem Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

D3 Walmdach, Dachneigung  $20^\circ$ - $60^\circ$   
Die Länge der Dachaufbauten darf höchstens  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge betragen. Von der Giebelwand bzw. dem Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

#### **Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO**

Einfriedigungen der privaten Grünflächen - Vorgarten mit Zufahrten und Zugängen - sind nur als Hecken bis zu einer Höhe von 1,35 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

#### **Müllbehälter § 74 (1) 1 und 3 LBO**

Standplätze für Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder durch geeignete Vorkehrungen (Sichtblenden, Bepflanzung) allseitig und dauerhaft abzuschirmen. Die Abfallbehälter sind gegen direkte Sonnenbestrahlung zu schützen.  
Hinweis: Die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung für die Landeshauptstadt Stuttgart (AfS) sind einzuhalten.

#### **Antennen § 74 (1) 4 LBO**

Als Außenantenne ist nur eine Gemeinschaftsantenne pro Gebäude zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht störend in Erscheinung treten bzw. nur untergeordnet sichtbar sind.

### **D. Hinweise**

Verkehrsfläche Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind im Rahmen des zu erstellenden Straßenbauprogramms zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Festsetzungen vereinbar sind.

Wasserrecht	<p>Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und -Berg. Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, bedarf eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens.</p> <p>Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 und Abs. 2 WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, insbesondere Grundwasserableitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 43 Abs. 1 und Abs. 2 WG (Erdaufschlüsse, Geothermie) sind zu beachten. Erdarbeiten und Bohrungen i. S. d. § 43 WG bedürfen einer Anzeige nach § 92 Abs. 1 WG bzw. einer wasserrechtlichen Erlaubnis (z. B. Bohrungen in den Grundwasserleiter). Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser ist der unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz nach § 43 Abs. 6 WG unverzüglich mitzuteilen.</p>
Denkmalschutz	<p>Im Plangebiet liegt ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG: Staffenbergstraße 2. Maßnahmen an und im Kulturdenkmal bedürfen gemäß § 8 DSchG der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.</p>
Archäologische Bodenfunde	<p>Nach § 20 Denkmalschutzgesetz sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden.</p>
Haltevorrichtungen	<p>Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 (1) BauGB).</p>
Artenschutz	<p>Bei Abbruch und Umbau bestehender Gebäude sowie bei Fäll- und Schnitarbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, sind die Maßnahmen zu unterlassen bzw. unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Die vorgenannten Maßnahmen an Gebäuden, Grundstücken, Bäumen, Hecken und Sträuchern sollen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar und damit außerhalb der Brutzeiten heimischer Vogelarten durchgeführt werden. Bei winterlichen Fäll- und Schnitarbeiten an Bäumen mit Höhlungen ist zu prüfen, ob diese als Winterquartier von Fledermäusen genutzt werden. Es wird empfohlen, vor Durchführung der Arbeiten einen Fachgutachter zu konsultieren.</p>
Baumschutz- satzung	<p>Auf die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart in der jeweils geltenden Fassung wird verwiesen. Im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung sind den Bauanträgen qualifizierte Freiflächengestaltungspläne beizufügen.</p>
Höhenangaben	<p>Die im Plan eingetragenen Höhen 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 macht das Tiefbauamt.</p>
Bunker-/ Stollenanlage	<p>Im Norden des Plangebiets (Flst. 2917, 2918/25, 2776/3, 2776/13, 2776/4, 2776/9, 2776/20, 2918/5, 2918/11) liegt ein Teil einer unterirdischen Bunker- bzw. Stollenanlage (Stollen 274 und 149). Detaillierte Unterlagen und nähere Informationen sind beim Tiefbauamt, Bauabteilung Mitte/Nord, der Stadt Stuttgart erhältlich. Vor Durchführung baulicher Maßnahmen sind die potentiellen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche bzw. auf Bauvorhaben durch einen qualifizierten Gutachter zu untersuchen. Erkundungsmaßnahmen und Ergebnisse sind der Landesbergdirektion mitzuteilen (Referat 97, Landesbergdirektion im Regierungspräsidium Freiburg).</p>