

## A - Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

**Reines Wohngebiet** - § 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

**WR1, WR2**

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

**WR1**

Je Einzelwohngebäude ist nur eine Wohnung zulässig.

**WR2**

Je Einzelwohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

**Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**L**

An den Außenbauteilen der baulichen Anlagen sind Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen.

Hinweise:

1. Es ist von folgenden Mittelungspegeln auszugehen:  
(Bezugsquelle: Lärmkartierung 2012 Amt für Umweltschutz)

	Tag	Nacht
Reutlinger Straße	65 - 70 dB (A)	55 - 60 dB (A)
Ramsbachstraße (nördlich Kiefernweg)	55 - 65 dB (A)	45 - 55 dB (A)

2. Der Beurteilungspegel und der daraus ableitbare „maßgebliche Außenlärmpegel“ bzw. die vorhandenen Lärmpegelbereiche sind fachgerecht zu berechnen und die dadurch erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 zu bemessen.

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

### **Stellplätze und Garagen** - § 12 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO

#### **Ga/St**

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gekennzeichneten Bereichen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Tiefgaragen auch außerhalb der gekennzeichneten Bereiche ausnahmsweise zulässig, wenn sie allseitig unterhalb des natürlichen Geländes liegen und mit einer Erdüberdeckung von mind. 50 cm versehen sind.

### **Höhe baulicher Anlagen** - § 16 Abs. 2, 3 und § 18 Abs. 1 BauNVO

#### **HbA1**

≤ 10,5 m

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch Planeinschrieb der HbA1 begrenzt.

Die Höhe baulicher Anlagen ist das Maß zwischen vorhandenem Straßenniveau der Ramsbachstraße an der Grundstücksgrenze auf Höhe der Mitte des jeweiligen Baufensters und der Firsthöhe.

<b>HbA</b>	Die Angaben sind in Metern über Normalnull getroffen. Sie beziehen sich auf die Firsthöhe.
<b>Unterbauung</b>	Die Unterbauung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Tiefgaragen (sofern ausnahmsweise entsprechend der Festsetzung „Ga/St“ zulässig) und Vorbauten (sofern ausnahmsweise entsprechend der Festsetzung „Baugrenze“ zulässig).
<b>Baugrenze</b>	<p>- § 23 Abs. 3 BauNVO</p> <p>Die Überschreitung der Baugrenze durch Terrassen und Balkone kann bis zu 1/3 der Gebäudelänge sowie einer Tiefe von max. 3 m ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die zulässige überbaubare Grundfläche (HauptGR gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) und der Mindestabstand von 3,0 m zu festgesetzten Verkehrsflächen eingehalten wird.</p> <p>- § 23 Abs. 5 BauNVO</p> <p><u>Geräteschuppen</u> sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von 6 m<sup>2</sup> und einer Traufhöhe von 2,20 m ausnahmsweise zulässig, wenn sie um mind. 5 m vom öffentlichen Verkehrsraum zurückgesetzt sind.</p>
<b>MÜ 1</b>	<p>- § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB</p> <p>Recht zur Aufstellung von Müllbehältern auf der dafür ausgewiesenen Fläche.</p> <p><u>Hinweis:</u> Das Recht zum Abstellen der Müllbehälter bezieht sich auf das außerhalb des Geltungsbereichs liegende Grundstück Ramsbachstr. 9, das Abstellen ist nur am jeweiligen Tag der Abholung zulässig. Dies ist vertraglich gesichert.</p>
<b>Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen</b>	- § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
<b>Ir</b>	Unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart. Das Recht kann auf Dritte übertragen werden.

**Pflanzverpflichtung** - § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

**pv** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft so zu erhalten, soweit sie nicht als Spielflächen, Gehwegflächen, Zugänge bzw. Zufahrten oder sonstige Erschließungsflächen genutzt werden.

**pv1** Auf den mit pv1 gekennzeichneten Flächen sind die bestehenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Für die Neupflanzung von Bäumen sind Arten aus der unten aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.

Es sind heimische Laubbäume anzupflanzen,  
Pflanzqualität: Hochstamm 18/20 (wahlweise):



- Süßkirsche - *Prunus avium* in Sorten,
- Feldulme - *Ulmus carpinifolia* in resistenten Sorten,
- Flatterulme - *Ulmus glabra* in resistenten Sorten,
- Linde - *Tilia intermedia*

Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

### **Dachbegrünung**

Die Dächer von Garagen und Geräteschuppen sind mit einer Substratschicht von mind. 12 cm und mit einer dauerhaften Begrünung aus Gräsern, Wildkräutern und bodendeckenden Pflanzen zu versehen und dauerhaft so zu erhalten.

### **Böschungen, Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

- § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Soweit 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 1,0 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 0,50 m) für die Straße ein.

## **B - Kennzeichnung**

- § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

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

## **C - Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO**

**Höhenlage des Grundstücks** - § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Die vorhandene Höhenlage der Grundstücke ist zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur an der straßenabgewandten Seite bis zu max. 1,0 m Höhe zulässig.

**Dachgestaltung**

- § 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

**D**

Hauptgebäude:

Symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung 35- 45°, bei dem der First in der Gebäudemittelachse liegt und die Hauptdachflächen die gleiche Neigung aufweisen.

Es sind pro Dachseite nur entweder Dacheinschnitte oder Dachaufbauten oder Quergiebel zulässig. Sie sind in ihrer vertikalen Anordnung mittig auf eine Fensterachse oder mittig zwischen die Fensterachsen der Fassade zu beziehen.

Dachaufbauten sind nur als von der Außenwand zurückgesetzte Dachgauben zulässig. Sie dürfen in der Summe höchstens 1/2 der Gebäudelänge umfassen. Die Länge der einzelnen Aufbauten ist auf max. 3,50 m zu beschränken. Der Abstand der Dachaufbauten von First und Traufe muss mind. 0,60 m, vom Ortgang mind. 1,50 m betragen. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten untereinander muss mind. 1,00 m betragen. Die Höhe der Dachaufbauten darf max. 1,50 m, gemessen vom Dachanschnitt bis zum Schnitt der Fensterwand mit der Dachhaut des Aufbaus betragen. Pro Dachfläche ist jeweils nur ein Gaubentyp zulässig.

Quergiebel können als Ausnahme zugelassen werden an den von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seiten. Sie dürfen in der Summe höchstens 1/2 der Gebäudelänge umfassen. Die Länge der einzelnen Quergiebel ist auf max. 2,80 m zu beschränken. Der Abstand der Quergiebel vom First muss mind. 0,60 m, vom Ortgang mind. 1,50 m betragen. Der seitliche Abstand der Quergiebel untereinander muss mind. 1,00 m betragen. Die Höhe der Quergiebel darf max. 1,50 m,

gemessen von der Traufe (Schnitt Außenseite der Außenwand bis zum Schnitt der Fensterwand mit der Dachhaut des Quergiebeln betragen).

Dacheinschnitte sind in der Summe höchstens bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Die Länge der einzelnen Einschnitte ist auf max. 3,50 m zu beschränken. Der Abstand der Dacheinschnitte von First und Traufe muss mindestens 0,60 m, vom Ortgang mind. 1,50 m betragen. Der Abstand der Dacheinschnitte untereinander muss mind. 1,00 m betragen. Die Höhe der Dacheinschnitte darf, gemessen in der senkrechten Projektion zwischen Unterkante und Oberkante des Dacheinschnitts, max. 1,50 m betragen

Als Materialien für die Dachdeckung werden Ziegel festgesetzt. Dabei sind nur naturrote bis naturbraune Dachziegel mit matter Oberfläche zulässig.

In Teilbereichen der Dachfläche ist die Anbringung solartechnischer Anlagen zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind. Sie sind in Feldern oder Bändern zusammenzufassen. Ihr Abstand von First, Traufe und Ortgang muss mind. 0,60 m betragen. Wenn auf Dachaufbauten verzichtet wird, kann alternativ die gesamte Dachfläche einheitlich mit solartechnischen Elementen eingedeckt werden.

Garagen und Geräteschuppen:

Dächer von Garagen und Geräteschuppen sind mit einer Neigung von bis zu 5° herzustellen.

## **Fassadengestaltung**

- § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Außenwandflächen sind verputzt oder als Holzfassade auszuführen. Glänzende und reflektierende Materialien sowie grelle Farbtöne sind unzulässig.

Hinweis: Die Fassadengestaltung ist im Vorfeld mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abzustimmen.

## **Außenantennen**

- § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Die Errichtung von mehr als einer Antenne bzw. einem Satellitenempfangsgerät auf einem Gebäude ist nicht zulässig. Die Gesamthöhe von 2 m über max. zul. HbA darf nicht überschritten werden.

Antennen bzw. Satellitenempfangsgeräte an der Fassade sind nicht zulässig.

## **Einfriedigungen**

- § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen in Form von Hecken auszubilden. Die Verbindung mit nicht geschlossenen, transparenten Zäunen und niedrigen Sockelmauern (max. 50 cm) ist möglich, die Gesamthöhe von 1,35 m darf nicht überschritten werden.

Hinweis: vorzugsweise sind Hainbuchenhecken anzupflanzen.

## **Müllbehälterstandplätze** - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Müllbehälterstandplätze sind durch Bepflanzung allseitig und dauerhaft abzuschirmen. Die Müllbehälterstandplätze (außer MÜ1) sind mind. 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken und gegen direkte Sonnenbestrahlung zu schützen.

Hinweis: Es gilt die Satzung über Müllvermeidung und Abfallentsorgung.

## **Werbeanlagen**

- § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind an und auf Einfriedigungen sowie oberhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses nicht zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht.

Großflächige Werbeanlagen jeglicher Art mit über 2 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche sind ausgeschlossen.

## **D - Hinweise**

### **Denkmalschutz**

- § § 2, 20, 27 DSchG

Im Plangebiet befindet sich eine bekannte archäologische Fundstelle (gem. § 2 DSchG). Wegen der Nähe zu dieser archäologischen Fundstelle ist bei Erdarbeiten das Regierungspräsidium Stuttgart als zuständige Behörde über den Termin der Arbeiten in Kenntnis zu setzen, damit diese beobachtet und gegebenenfalls auffällige Funde dokumentiert und geborgen werden können. Hinweise zur Abgrenzung der archäologischen Fundstelle sind beim Regierungspräsidium Stuttgart zu erheben.

Beim Vollzug der Planung können unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht eine

Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 DSchG)

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

## **Verkehrsflächen**

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

## **Pflichten des Eigentümers - § 126 Abs. 1 BauGB**

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und
2. Kennzeichnung und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen

auf seinem Grundstück zu dulden.

## **Höhenangaben**

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf Höhen (m ü NN) im neuen System. Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und im neuen System erteilt das Stadtmessungsamt. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

## **Wasserrecht**

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 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.

## **Baugrund**

Das Plangebiet liegt nach der Baugrundkarte der Stadt Stuttgart (Blatt 53 - 4) im Bereich junger lehmiger Deckschichten bzw. in Gesteinen der Knollenmergel-Formationen des Keupers.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Die anstehenden Gesteine neigen zu Rutschungen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird grundsätzlich auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte jedoch im vorliegenden Fall von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Gegen die Erstellung von wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen (z. B. KFZ-Stellplätze, Garagenzufahrten etc.) bestehen hingegen keine Bedenken.

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

## **Überflutungsgefahr**

Das Plangebiet liegt im überflutungsgefährdeten Bereich. Im Hinblick auf seltene Extremniederschläge werden im Sinne eines vorsorgenden Überflutungs- bzw. Objektschutzes konstruktive Schutzmaßnahmen empfohlen.

## **Altlasten**

Im Geltungsbereich ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Ein großer Teil des Planungsgebiets ist im Altlastenkataster als ISAS-Fläche 5133/0 dargestellt.

Auskunft erteilt das Amt für Umweltschutz:  
Tel. 0711 216-88423 bzw. Fax: 216-88650

Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.

## **Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

## **Einsatz erneuerbarer Energien**

Bei der geplanten Neubebauung werden Maßnahmen zur Reduzierung des spezifischen Primärenergiebedarfs empfohlen. Hierzu wird neben anderen effektiven Maßnahmen insbesondere die Nutzung thermischer Solaranlagen zur Brauchwarmwasserbereitung empfohlen.

## **Freiflächengestaltungsplan**

Im bauordnungsrechtlichen Verfahren ist den Bauvorlagen ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

## **Schutzstreifen für Leitungen**

Bei Veränderungen des bestehenden Geländes sowie der Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern im Bereich von Leitungen wird empfohlen, sich mit dem Leitungsträger abzustimmen.

## **Kampfmittelverdachtsflächen**

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen, die während des zweiten Weltkriegs stattfanden, ist im Vorfeld von Baumaßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Luftbildauswertung ratsam.