Die Betriebszeit der Beleuchtung ist durch Zeitschaltung, Bewegungsmelder etc. soweit wie möglich zu verkürzen. Anstrahlungen bzw. die Ausrichtung gegen den Himmel sind nur zulässig, wenn ein nachgewiesenes, überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt, hierbei ist die Beteiligung der zuständigen Fachämter notwendig. Als Orientierung im öffentlichen Bereich ist der Leuchtenkatalog der Landeshauptstadt Stuttgart heranzuziehen.

Artenschutz

Vor Abbruch und Umbau bestehender Gebäude sowie vor Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen und Gehölzen hat der Bauherr rechtzeitig zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG). Sofern dies zutreffen sollte, ist eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.
Maßnahmen an Gehölzen oder/und Bäumen einschließlich der Freimachung von Baugrundstücken sollen ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar und damit außerhalb der Brutzeiten vorkommender Vogelarten durchgeführt werden.

Vermeidung von Vogelschlag
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, Material und Dimensionierung sind der Fachliteratur zu entnehmen.

Denkmalschutz/Bodenfunde

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 Denkmalbehörde, der Gemeinde oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden.

Kinderspiel- und Grünflächen

Im Bereich zukünftig unbefestigter Kinderspiel- bzw. Grünflächen ist sicherzustellen, dass es im Oberboden zu keinem Kontakt mit belastetem Bodenmaterial kommt. Dies kann durch eine Abdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial (Z0 bzw. Einhaltung der Vorsorgewerte der BBodSchV) erfolgen. In Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz ist nachzuweisen, dass die jeweiligen Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch eingehalten werden.

Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Beiblatt des Amtes für Umweltschutz).
Hydrogeologische Untersuchungen:
Für größere Bauvorhaben werden ingenieur- und hydrogeologische Untersuchungen empfohlen.

Ablagerungen/Altlasten

Im Geltungsbereich sind mehrere Altstandorte dokumentiert. Zudem ist das gesamte Gelände von einer Auffüllung bedeckt, die lokal Schlackeanteile enthält. Untergrundverunreinigungen durch MKW, BTEX, LHKW, PAK und Schwermetalle wurden festgestellt. Es wird empfohlen, den aktuellen Erkundungsstand vor Beginn der Bauplanung im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen

(Telefon: 216-88696, Telefax: 216-88620). Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen. Auf folgende Flächen wird hingewiesen: ISAS-Nr. 1825, 1828, 1829, 1913, 1914, 1915, 4575, 4684, 4686, 4728, 4730, 4739, 4740, 4742.

Erdaushub

Unbelasteter Erdaushub ist an Ort und Stelle wieder zu verwerten, soweit dies technisch möglich und aus Gründen des Umweltschutzes zulässig ist. Auf die Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die "Vermeidung und Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) von mineralischen Abfällen aus dem Stadtgebiet von Stuttgart" wird verwiesen.

Haltevorrichtungen

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie von Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB).

Höhenangaben

Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf das Stuttgarter Stadthöhennetz im neuen System und gelten für die bezeichneten Punkte. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

Wasserschutz

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens.

Die Bestimmungen des Wassergesetzes 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 anzuzeigen.
Der Geltungsbereich liegt in der "Kernzone" des Quellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und -Berg.
Die Bestimmungen der Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002 sind einzuhalten. Das Beiblatt „Grundwasserschutz" des Amtes für Umweltschutz ist zu beachten.

Unterirdische Leitungen

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen ist nur mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig. Leitungsgefährdende Einwirkungen sind unzulässig. Bei Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel bei den jeweiligen Leitungsträgern zu erheben.

Schutz vor Hochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes wird das Plangebiet bei einem Extremhochwasserereignis großflächig überflutet. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Gebäuden Schutzvorkehrungen vor Hochwasser zu treffen und ausreichend dimensionierte Fluchtwege in Gebäudebereichen zu sichern sind,

die über dem Überflutungsniveau liegen. Insbesondere Tiefgaragen, Keller- und Erdgeschosszonen sind entsprechend zu schützen. Differenzierte Angaben zu den Überflutungsflächen und -tiefen sind den Hochwassergefahrenkarten/Plannummer 096081 zu entnehmen.

TEXT (Ca 283/5)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Urbane Gebiete - § 6 a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO, § 12 Abs. 6 BauNVO

MU_1

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. sonstige Gewerbebetriebe
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Parkgaragen und Stellplätze nur in den Untergeschossen.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten
2. Wettbüros
3. Tankstellen
4. Fremdwerbung
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
6. Parkgaragen, die nicht allgemein zulässig sind.

MU_2

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. sonstige Gewerbebetriebe
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Parkgaragen und Stellplätze nur in den Untergeschossen
6. der Nahversorgung des Gebiets dienende Läden nur im EG
7. Schank- und Speisewirtschaften nur im EG entlang der Hanna-Henning-Straße und an den Wegen 71 und 72 sowie entlang der öffentlichen Grünfläche
8. Einzelhandelsbetriebe nur im EG und nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (siehe unten, Sortimentsliste - Stuttgarter Liste).

Ausnahmsweise zulässig ist:
Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten die Ergänzung des Hauptsortiments mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste - Stuttgarter Liste) auf bis zu 3 % der jeweiligen Verkaufsfläche, höchstens jedoch bis auf 350 m², wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten
2. Wettbüros
3. Tankstellen
4. Fremdwerbung
5. Einzelhandelsbetriebe sowie der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Parkgaragen und Stellplätze, die nicht allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
7. Wohnen im EG entlang der Hanna-Henning-Straße und an den Wegen 71 und 72 sowie entlang der öffentlichen Grünfläche.

MU_3 Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. sonstige Gewerbebetriebe
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Parkgaragen und Stellplätze nur in den Untergeschossen
6. Einzelhandelsbetriebe nur im EG innerhalb der überbaubaren Fläche und nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste – Stuttgarter Liste) sowie der Nahversorgung dienenden Läden im EG
7. Schank- und Speisewirtschaften nur im EG entlang der Hanna-Henning-Straße.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten
2. Wettbüros
3. Tankstellen
4. Fremdwerbung
5. Einzelhandelsbetriebe, Parkgaragen, Stellplätze sowie Schank- und Speisewirtschaften, die nicht allgemein zulässig sind.
6. Wohnen im EG entlang der Hanna-Henning-Straße
7. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Kerngebiet - § 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO, § 12 Abs. 6 BauNVO

MK Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Schank- und Speisewirtschaften
3. Einzelhandelsbetriebe nur im EG und nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste - Stuttgarter Liste)
4. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
5. Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke
6. Parkgaragen und Stellplätze nur in den Untergeschossen.

Ausnahmsweise zulässig ist:
Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten die Ergänzung des Hauptsortiments mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Stuttgarter Liste) auf bis zu 3 % der jeweiligen Verkaufsfläche, höchstens jedoch bis auf 350 m², wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten
2. Bordelle und bordellartige Betriebe
3. Wettbüros
4. Sonstige Wohnungen
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
6. Nutzungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe, die nicht allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind
7. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
8. Fremdwerbung
9. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
10. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Sortimentsliste - Stuttgarter Liste

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Arzneimittel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Babyausstattung	Bauelemente, Baustoffe
Bastel- und Geschenkartikel	Beschläge, Eisenwaren
Beleuchtungskörper, Lampen	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Bekleidung aller Art	Boote und Zubehör
(Schnitt-)Blumen	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Briefmarken; Münzen	Büromaschinen (ohne Computer)
Bücher	Campingartikel
Computer, Kommunikationselektronik	Erde, Torf
Devotionalien	Fahrräder und Zubehör
Drogeriewaren	Motorisierte Fahrzeuge aller Art und
Elektro-Klein- und -Großgeräte	Zubehör
Foto, Video	Farben, Lacke
Gardinen und Zubehör	Fliesen
Glas, Porzellan, Keramik	Gartenhäuser, -geräte
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Herde/Öfen
Haushaltswaren/Bestecke	Holz
Kosmetika und Parfümerieartikel	Installationsmaterial
Kunstgewerbe/Bilder und -rahmen	Kinderwagen/-sitze
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Leder- und Kürschnerwaren	Möbel (inkl. Büromöbel)
Musikalien	Pflanzen und -gefäße
Nähmaschinen	Rollläden und Markisen
Nahrungs- und Genussmittel (inkl.	Werkzeuge
Getränke)	Zooartikel - Tiermöbel, lebende Tiere
Optik und Akustik	
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	
Reformwaren	
Sanitätswaren	
Schuhe und Zubehör	
Spielwaren	
Sportartikel einschl. Sportgeräte	
Tonträger	
Uhren/Schmuck, Gold- und Silberwaren	
Unterhaltungselektronik und Zubehör	
Waffen, Jagdbedarf	
Zeitungen/Zeitschriften	
Zooartikel - Tiernahrung, -zubehör	

Zulässige Grundfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 BauGB und §§ 16, 19 BauNVO

Im Geltungsbereich darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die mit anzurechnenden Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Im MU_3 gilt: in den Untergeschossen und im Erdgeschoss ist eine GRZ von 0,95 (GRZ_2) zulässig. Für die darüber liegenden Geschosse ist eine GRZ von 0,6 (GRZ_1) festgesetzt.

Hinweis:
Die Anschlussfläche an der öffentlichen Verkehrsfläche und der nicht unterbaubaren und überbaubaren Fläche darf nicht unterbaut werden.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



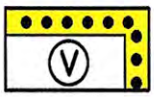
Verkehrsflächen mit Vorrang für Fußgänger und Radfahrer vor Kfz-Verkehr.
Unterbauung Straße 121 im Bereich Gau_e mit TG als Teil der Bebauung Q 15 zulässig.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.

Versorgungsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB



Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung und Nutzung von Strom/Wärme. Die Standorte können ausnahmsweise in geringfügigem Umfang verschoben werden.
Hinweis: Das Merkblatt der Stuttgart Netze GmbH vom 23. April 2020 mit den Anforderungen an eingebaute Umspannstationen ist zu beachten. Eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern und der Landeshauptstadt Stuttgart ist im Bauantragsverfahren erforderlich.

Öffentliche Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielflächen:
Zulässig ist eine Parkanlage mit Bäumen und Sträuchern, Wegen und Spielplätzen, Anteil versiegelter Flächen maximal 15 %.

Bauweise - § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO

a Abweichende Bauweise, wie offene Bauweise, Gebäudelängen über 50 m sind jedoch zulässig.

g Geschlossene Bauweise.

Höhe baulicher Anlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2, 3 BauNVO

Traufhöhen und Straßenflächen sind jeweils in m über NN festgesetzt.
Oberster Bezugspunkt für die Begrenzung der Traufhöhe bei Flachdächern ist die Oberkante Attika an allen Gebäudeseiten, bei geneigten Dächern der Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut. Geringfügige Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

TH_1 Zwingende Vorgabe, die Höhe der lärmabschirmenden Bebauung (siehe L_1) darf nicht unterschritten werden. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung von 1,00 m zugelassen werden, wenn dies durch den Höhenverlauf der öffentlichen Verkehrsflächen bedingt ist. Über der Traufhöhe muss über die gesamte Gebäudelänge ein Staffelgeschoss von maximal 50 % der darunterliegenden Dachfläche erstellt werden.
Die Höhe des Staffelgeschosses muss mind. 4,0 m und darf max. 5,00 m über der TH_1 liegen.

Die Traufhöhe darf nicht überschritten werden.

TH_2 Über der Traufhöhe ist ein Staffelgeschoss von maximal 50 % der darunterliegenden Dachfläche zulässig. Das Staffelgeschoss darf eine Höhe von 4,0 m nicht überschreiten.

Im Bereich von D_2 ist anstelle eines Staffelgeschosses über der Traufhöhe zusätzlich ein schräg geneigtes Dachgeschoss mit einer maximalen Höhe von 4,00 m zulässig, die nicht überschritten werden darf.

Auf dem EG Q 15 (TH_2 = 229,00 m) ist kein Staffelgeschoss zulässig.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 1 a Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 1 a und § 135 a BauGB

Für den großen Abendsegler, die Zwergfledermaus sowie den Haussperling sind an den Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude geeignete Quartiere bzw. Nisthilfen anzubringen. Dabei ist pro 10 laufende Meter Fassade ein Quartierselement oder eine Nisthilfe vorzusehen, wobei mehrere Quartiere an einer geeigneten Stelle am Gebäude angebracht werden können.

Die zugunsten des Artenschutzes darüber hinaus erforderlichen Maßnahmen und Flächen wurden im Bebauungsplan Reichenbachstraße Ca 283/1 als Teilgeltungsbereiche festgesetzt oder vertraglich auf der Grundlage von § 11 BauGB gesichert. Weitere Maßnahmen sind im Gebiet des Bebauungsplans Geißeich-/Zamenhofstraße (Stgt.206) in Stuttgart-West vorgesehen. Damit sind die erforderlichen Maßnahmen des Artenschutzes für die Flächen des Städtebauprojekts NeckarPark mit den Bebauungsplänen Reichenbachstraße (Ca 283/1), Benzstraße (Ca 283/2) und Am Zollamt (Ca 283/5) geregelt und entsprechend zugeordnet.
Anteilig werden im Bebauungsplan Am Zollamt (Ca 283/5) den Baugrundstücken 75 % und den Erschließungsflächen 25 % der Kosten zugeordnet.
Die Maßnahmen werden von der Stadt durchgeführt.

Hinweis:
Genaue Lage, Größe und Exposition sind im Baugenehmigungsverfahren durch einen tierökologischen Fachgutachter nachzuweisen.

.

Zufahrten - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen, offenporigen Belägen (eingeschlämmte Schotterdecke, in Sandbett verlegtes Pflaster mit Fugen, wasserdurchlässige Betonpflastersteine (Stuttgarter Sickerstein)) herzustellen. Ein Abflussbeiwert von maximal 0,3 ist mit dem gewählten Belag sicherzustellen. Unter dem wasserdurchlässigen Gesamtaufbau und dem nicht überbauten Untergeschoss ist das Sickerwasser über Drainageleitungen zu sammeln und der Zisternenanlage auf dem Grundstück zuzuführen.

Tiefgaragen - § 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 20 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO

Ga_{ue} Unterirdische Tiefgaragen zulässig.
Nicht überbaute Oberflächen des Untergeschosses sind mit einer mindestens 60 cm dicken Bodensubstratschicht zu überdecken und müssen dauerhaft fachgerecht begrünt sein. Je 250 m² Oberfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Im Bereich der Baumpflanzungen ist punktuell eine Höhe der Vegetationstragschicht von mindestens 80 cm zu gewährleisten, siehe auch pv_2.

Innerhalb der nicht überbauten Flächen sind ausnahmsweise Terrassen und Fahrradabstellanlagen, Zugänge, Spielflächen, Ein-/Ausfahrt Tiefgarage, mit einer maximalen Breite von 6 m, bis insgesamt max. 10 % der nicht überbauten Fläche zulässig.

Dachbegrünung - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Neigung sind flächig und extensiv zu begrünen. Bei Staffelgeschossen und den darunterliegenden Geschossen darf die Dachbegrünung ausnahmsweise auf insgesamt mind. 80 % reduziert werden. Bei freier Dachausbildung (siehe Schemaschnitt D_2) sind 75 % der Dachfläche zu begrünen.
Die Substratstärke muss mindestens 15 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gras-, Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten aus dem Herkunftsbereich 7 zu verwenden. Durch die beschriebene qualitätsvolle Dachbegrünung muss ein Abflussbeiwert von maximal 0,35 erreicht werden.

Die Dachfläche im Bereich Q 15 TH_2 = 229,00 m im MU_3 ist mit einer mindestens 60 cm dicken Bodensubstratschicht zu überdecken und muss dauerhaft fachgerecht begrünt sein.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

In den überbaubaren Grundstücksflächen sind die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte überbaubar mit einer lichten Höhe von mind. 4,50 m.

gr_1/fr_1 Gehrecht für Fußgänger und Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit. Geringfügige Lageabweichungen sind ausnahmsweise zulässig.

lr_1 Leitungsrechte zugunsten der Stadt Stuttgart; auf Dritte übertragbar.

Hinweis:
Die dingliche Sicherung und die Verkehrssicherungspflicht wird in den Kaufverträgen zwischen der Stadt und den Anliegern geregelt werden.
Im Rahmen von Grundstückskaufverträgen wird geregelt, dass Planung, Bau und Unterhaltung der gr_1-/fr_1-Flächen von den künftigen Grundstückseigentümern zu übernehmen sind.

Erneuerbare Energien § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Im gesamten Gebiet sind undurchsichtige Dachflächen, einschließlich extensiv begrünter Flachdächer, mit Solaranlagen zur Erzeugung elektrischen Stroms (Photovoltaik) auszurüsten. Davon ausgenommen sind Dachflächen:

- die in der Zeit von April bis Oktober zwischen 9:00 Uhr und 16:00 Uhr verschattet sind oder
- die die Sonneneinstrahlung auf andere Weise energetisch nutzen (z. B. thermische Solaranlagen) oder
- deren Grundfunktionen der Nutzung von Solaranlagen entgegenstehen (z. B. intensiv begrünte, begehbare Dachgärten) oder
- die pro Gebäude eine Modulfläche von weniger als 50 Quadratmeter ergeben.

Hinweis:
Bei Flachdächern mit aufgeständerten Solarmodulen wird davon ausgegangen, dass eine 100 m² große, unverschattete und nicht anderweitig genutzte Dachfläche eine Modulfläche von 50 m² ermöglicht.
Auf die Festsetzung zur Dachgestaltung wird verwiesen.
Bei schräg geneigten Dächern sind die Solarmodule in die Dachfläche zu integrieren.

Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Freizeitlärm + Sportanlagenlärm)

1. Für Wohnnutzung:

In den MU-Gebieten ist bezüglich der Lärmeinwirkungen durch den Festbetrieb auf dem Cannstatter Wasen und durch Veranstaltungen in der Mercedes-Benz-Arena

durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in zum Schlafen geeigneten Räumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Diese Regelung gilt für alle Fassaden, an denen der nächtliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird, jedoch der nächtliche Beurteilungspegel von 55 dB(A) eingehalten wird. Liegt der nächtliche Beurteilungspegel unter 45 dB(A), sind diese Maßnahmen nicht notwendig. Liegt der nächtliche Beurteilungspegel über 55 dB(A), muss auf eine Wohnnutzung bzw. Beherbergungsnutzung verzichtet werden oder weitergehende Maßnahmen wie z. B. nicht zu öffnende Fenster mit mechanischen Lüftungseinrichtungen ergriffen werden.

Hinweis:
Von dieser Regelung sind ca. 90 % der Fassaden betroffen.

Grundlage hierzu bilden folgende Gutachten von Braunstein + Berndt GmbH:
Schalltechnische Untersuchung Projekt-Nr. 010 GS 033-3 vom 26. Juli 2011,
Schalltechnische Untersuchung Projekt-Nr. 12 GS 058-4 vom 31. Mai 2018,
Schalltechnische Untersuchung Projekt-Nr. 12 GS 058-4 vom 2. August 2019 mit Änderungen vom 3. Dezember 2019.

2. Für Patientenzimmer in Krankenhäusern und Pflegeanstalten:
In den MU-Gebieten sind aufgrund der Lärmeinwirkungen durch den Festbetrieb auf dem Cannstatter Wasen und durch Veranstaltungen in der Mercedes-Benz-Arena Patientenräume mit nicht zu öffnenden Fenstern und mechanischen Lüftungseinrichtungen herzustellen.

Bedingte Zulässigkeit der Nutzungen im MU_1, MU_2 und MU_3 (L_1) - § 9 Abs. 2, Satz 1 Nr. 2, 2. Alt. BauGB

L_1 Die Nutzung schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 im MU_1, MU_2 und MU_3 ist erst zulässig, wenn die lärmabschirmende Blockrandbebauung an der Benzstraße mit der zwingend vorgegebenen Höhe TH_1 errichtet worden ist (siehe Lärmquellen- und Maßnahmenplan).

Immissionsschutz - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Verkehrslärm)

L_2 Im Geltungsbereich sind an den Außenbauteilen baulicher Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen.
In den Baufenstern entlang der Bahnlinie sind die schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 nach Süden zu orientieren.

Hinweise:

1. Es ist je nach Lage und Entfernung zu den Verkehrswegen mit folgenden Beurteilungspegeln an den jeweils den Lärmquellen zugewandten Fassaden zu rechnen:

	tags	nachts
verlegte Benzstraße	66 - 72 dB(A)	56 - 62 dB(A)
Bahnlinie mit Lärmschutzwand	60 - 63/64 dB(A)	55 - 60/61 dB(A)
Hanna-Henning-Straße	57 - 63 dB(A)	47 - 55 dB(A)

Der Unterschied zwischen den Schallpegeln tags und nachts beträgt teilweise weniger als die in der DIN 4109 vorausgesetzten 10 dB(A). Damit auch nachts

für die Wohnnutzung ein ausreichender Schallschutz gewährleistet ist, müssen (in Abhängigkeit der Nutzung) für die Berechnungen des „maßgeblichen Außenlärmpegels" (nach DIN 4109) statt der Tagpegelwerte die nächtlichen Schallpegel plus 10 dB(A) herangezogen werden.

2. Im bauordnungsrechtlichen Verfahren ist ein gutachterlicher Nachweis nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zum Schutz vor Verkehrslärm vorzulegen. Dieser gutachterliche Nachweis muss die örtliche Lage, die Höhe/Stockwerk und die bei Antragstellung vorhandene umgebende Bebauung (Reflexionen, Abschirmungen) berücksichtigen.
(Der Nachweis ist auf Grundlage des Gutachtens SOUNDPLAN (ehemals. Braunstein + Berndt) vom 2. August 2019 mit Änderungen vom 3. Dezember 2019 zu erstellen, das bei der Ausweisung der Lärmpegelbereiche bereits den Nachtwert gem. Hinweis 1 berücksichtigt hat).

3. Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Wohnen, Eberhardstraße 10 (Graf-Eberhard-Bau), 70173 Stuttgart in der Planauslage im EG, Zimmer 003 sowie beim Baurechtsamt, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart im 1. OG beim Bürger-Service-Bauen zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin bezogen werden.

Pflanzverpflichtung/Pflanzbindung - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

pv_1 Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und flächig als Vegetationsflächen zu begrünen, mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Mindestgröße 20/25) und laubtragenden Sträuchern zu bepflanzen und so dauerhaft zu erhalten. Es ist Pflanzware und Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen durchzuführen.
Ausnahmsweise sind zulässig: eine Ein- und Ausfahrt pro Tiefgarage in einer Breite von max. 6 m sowie Zugänge und Terrassen bis max. 15 % der pv_1-Flächen. Die Ein- und Ausfahrtsfläche für eine Tiefgarage in 6 m Breite kann auch ausnahmsweise zur Anlieferung benutzt werden.

pv_2 Grünfläche für die gemeinschaftliche Nutzung des Quartiers mit Bäumen und Sträuchern und LBO-Spielflächen (Quartiersgrün). Für diese Flächen gelten die Festsetzungen Ga_{ue} entsprechend. Ausnahmsweise können umzäunte Außenflächen für Kitas zugelassen werden.



An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind großkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang 20 - 25 cm gemessen in 1,00 m über dem Gelände, Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die im Plan gekennzeichneten Standorte können, sofern technisch erforderlich, um bis zu 3,00 m verschoben werden. Die Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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

Böschungen und Stützmauern - § 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 3,0 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 0,10 m; vertikale Ausdehnung 0,40 m) für die Straße ein.

Baulinien und Baugrenzen - § 23 Abs. 1, 2, 3 BauNVO

Bei Baulinien ist ein Zurücktreten von Gebäudeteilen ausnahmsweise zulässig, wenn diese 1 m nicht überschreiten. Zum Innenhof und zu den pv_2-Flächen dürfen die Baugrenzen für Balkone bis 1,50 m überschritten werden.

B. Kennzeichnung und nachrichtliche Darstellung

Immissionen - § 9 Abs. 5 BauGB

Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Lärm- und Schadstoffimmissionen zu treffen sind.

Nachrichtliche Darstellung - § 9 Abs. 6 BauGB

CS Car-Sharing-Stellplätze - Sondernutzung nach StVO.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Dachgestaltung - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

D_1 Satteldach und Walmdach; Dachneigung 40° - 60°.

Dachaufbauten sind so zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

Dachaustritte sind nur auf der straßenabgewandten Seite und auf einem vor das Gebäude tretenden Anbau mit einer Länge von max. einem Drittel der Gebäudelänge zulässig. Für das „Stuttgarter Dach" sind Dachaustritte nicht zulässig.

Eine Anordnung von Dachaufbauten übereinander auf derselben Dachfläche und Kombinationen aus verschiedenen Gaubenarten und -formen sind nicht zulässig.

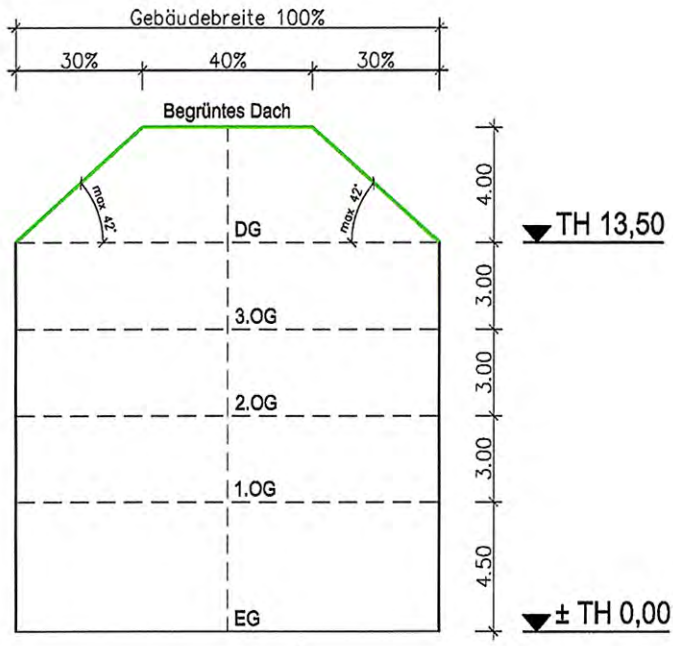
Dachaufbauten im 2. Dachgeschoss sind nicht zulässig.

Die haustechnischen Anlagen sind in das Gebäude zu integrieren.

D_2 Dachausbildung

Oberhalb der festgesetzten Traufhöhe ist die Ausbildung eines Dachs zulässig (siehe Schemaschnitt).

Den Rahmen bildet folgender Schemaschnitt:



Dachaufbauten sind nicht zulässig.
Konstruktionsbezogene Vorgaben zum Dachausbau:

- Die maximale Ansichtshöhe von Dacheinschnitten darf höchstens 1,70 m betragen.
- Dacheinschnitte sind mit ihrer Vorderseite mindestens 0,50 m hinter die Hausflucht (Schnittpunkt Wand/Dach) zurückzusetzen.
- Für Dacheinschnitte ist vom First ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
- Für Dacheinschnitte ist vom Ortgang ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
- Zwischen mehreren Dacheinschnitten ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
- Bei Satteldächern (z. B. Stuttgarter Dach) darf die Gesamtlänge der Dacheinschnitte straßenseitig und auf den straßenabgewandten Seiten maximal die Hälfte der Gebäudelänge betragen.

75 % der Dachflächen sind zu begrünen.

Haustechnische Anlagen sind in das Gebäude zu integrieren.

D_3 Flachdach $\leq$ 5° Dachneigung.
Das Staffelgeschoss muss mindestens 1,00 m von der Hinterkante Attika zurückversetzt sein.
Die Dächer der Staffelgeschosse und der darunterliegenden Geschosse sind zu 80 % zu begrünen.

Auf den Flachdächern sind Solaranlagen (Photovoltaik) aufgeständert und schräggestellt sowie um die Eigenhöhe von der Traufe bzw. Attika zurückgesetzt zu errichten.
Der Abstand zwischen Oberkante der Substratschicht und der Unterkante der Paneele muss mindestens 30 cm betragen.
Sonstige haustechnische Anlagen sind in das Gebäude zu integrieren.

Hinweis:
Zusätzlich zur Dachbegrünung sind Gebäude mit Wasserverbrauch mit einer Regenwasserspeicher- bzw. -nutzungsanlage auszustatten, siehe Punkt Rückhaltung von Niederschlagwasser - § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO.

Fassadengestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Mindestens 30 % der Fassadenflächen sind dauerhaft zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Zum Erreichen der Dauerhaftigkeit ist eine künstliche Bewässerung, vornehmlich aus der Regenwasserzisterne, vorzusehen. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden.
Pflanzflächen für die Fassadengestaltung dürfen nicht auf öffentlichen Verkehrsflächen bzw. auf gr/fr-Flächen angelegt werden.

Mülltonnenstandplätze - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Standplätze für Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Standort der Abfallbehälter allseitig und dauerhaft gegen Blicke abgeschirmt und gegen direkte Sonneneinstrahlung geschützt wird. Dies gilt nicht für temporäre Sammelplätze für die Müllabholung.

Hinweis:
Die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart (AfS) sind einzuhalten.

Unterbaute Flächen der bebauten Grundstücke § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Bei Unterbauung sind die nicht überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Mindestgröße 20/25) und laubtragenden Sträuchern zu bepflanzen und so zu erhalten. Es ist Pflanzware und Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen durchzuführen.
Innerhalb der nicht überbauten Flächen sind ausnahmsweise Zugänge, Spielflächen, Stellplätze, Ein-/Ausfahrt Tiefgarage mit maximaler Breite von 6 m, Terrassen und Fahrradabstellanlagen bis max. 10 % der nicht überbauten Fläche zulässig.

Werbeanlagen - § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen im MU_1, MU_2 und MU_3 sind nur im EG zulässig. Flächige Werbeanlagen größer als 1 m² sind im MU_1, MU_2 und MU_3 nicht zulässig. Im MK sind flächige Werbeanlagen bis zu einer Größe von maximal 3 m² zulässig. Die Dachflächen sind von Werbung freizuhalten.
Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht und Lichtwerbungen nicht zulässig.

Stellplätze - § 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO

1. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen darf je Wohnung höchstens 1,0 Stellplatz hergestellt werden.
2. Bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen und anderer Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur die baurechtlich notwendigen Stellplätze hergestellt werden.

Rückhaltung von Niederschlagwasser - § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Auf den Baugrundstücken sind Rückhaltezisternen zu errichten. Diesen ist das auf den Dachflächen und sonstigen Flächen (z. B. erdüberdeckte Tiefgaragen, Terrassen) anfallende Niederschlagswasser zuzuführen, soweit die Entwässerung nicht in unversiegelte Grundstücksbereiche erfolgt.

Im Plangebiet müssen zur Rückhaltung des Regenwassers für alle Gebäude mit Wasserverbrauch Anlagen zur Regenwassernutzung und –speicherung (kombinierte Zisternenspeicher mit anteiliger Zwangsentleerung in den öffentlichen Regenwasser- bzw. Mischwasserkanal) errichtet werden. Für die Bemessung des Rückhalteanteils der Zisterne (zwangsentleerender Teil) ist von 7 m³ Zisternenvolumen pro 1 000 m² Gründachfläche auszugehen.

Neben den Dachflächen von Gebäuden und Nebengebäuden sind auch alle Dränabflüsse aus den Versickerungsbelägen der Zugangs-, Stell- und Hofflächen an die Zisterne anzuschließen. Pro 1 000 m² Versickerungsbelag sind ebenfalls 7 m³ Zisternenvolumen vorzuhalten.
Die Zwangsentleerung und der Notüberlauf aus der Zisterne sind dem öffentlichen Regenwasser- bzw. Mischwasserkanal zuzuleiten. Die Drosselleistung für die Zwangsentleerung darf max. 0,5 l/s pro 1 000 m² angeschlossene Fläche betragen. Der Anschluss von Dränageleitungen an Schmutzwasserkanäle ist grundsätzlich verboten.

Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung wird verwiesen.

Werden Dächer zu mindestens 70 % dauerhaft intensiv begrünt (d. h. Substratschicht größer 40 cm) mit einem Abflussbeiwert von max. 0,2, kann eine Regenwasserspeicher- bzw. -nutzungsanlage entfallen.

Hinweis:
Die Einhaltung der Festsetzungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

D. Hinweise

Aufteilung der Verkehrsflächen

Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen sind im Rahmen des zu erstellenden Straßenbauprogramms zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Festsetzung vereinbar sind.

Bauantrag

In den Bauunterlagen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren sind Material und Farbgebung der Außenwände anzugeben. Die Außenanlagen sowie die Gestaltung der Dachflächen und Fassadenbegrünung sind in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

Außenbeleuchtung

Die öffentlichen und privaten Außenbeleuchtungen sind energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszuwählen, dass die für Insekten attraktiven Emissionen im Blau und UV-Bereich (< 450 nm) weitgehend ausgeschaltet werden. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.