T E X T

Festsetzungen

Böschungen, Stützmauern - § 9 (1) 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 bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,10 m, vertikale Ausdehnung 0,4 m) für die Straße ein.

Reine Wohngebiete - § 3 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO

WR 1 Zulässig sind nur Wohngebäude

Zulässige Grundfläche - § 19 BauNVO

Bei der Anrechnug der Grundflächen nach § 19 (4) BauNVO kann ausnahmsweise für Flächen notwendiger Garagen, die mindestens teilweise unter dem natürlichen Gelände liegen und im übrigen erdbedeckt und begrünt werden, eine über § 19 (4) Satz 2 BauNVO hinausgehende Grundfläche, maximal jedoch 0,5 , zugelassen werden.

Überbaubare Grundstücksflächen - § 9 (1) 2 BauGB und § 16 BauNVO

N 1 In den mit N1 bezeichneten Bereichen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise eingeschossige Anbauten bis zu einer Höhe von 4,0 m über dem vermittelten, bestehenden natürlichen Gelände zugelassen werden, wenn ihre Länge nicht mehr als die Hälfte der Gebäudeseite beträgt.

Höhe der baulichen Anlagen - § 9 (2) BauGB und § 16 und 18 BauNVO

TH 1 Die Traufe ist an der Tal - und Bergseite in gleicher Höhe über NN auszuführen. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Höhe des vermittelten, bestehenden natürlichen Geländes an der Talseite und dem Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut.

Dachgestaltung - § 74 (1) 1 LBO

D_{34-38}S Satteldach mit einer Dachneigung von 34 ° - 38 °
Dachaufbauten sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- Die Summe ihrer Breiten darf höchstens 1/3 der Dachlänge betragen.
- Der Abstand von der Giebelseite muß mindestens 1,5 m betragen.
- Die Dachgauben müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.
- Ihre Oberkante muß mindestens 1,2 m (vertikaler Abstand) unterhalb des Hauptfirstes liegen.

- Die Höhe der Dachaufbauten darf maximal 1,4 m betragen.

Dacheinschnitte sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- Sie sind nur auf Dachflächen zulässig, auf denen keine Dachaufbauten erstellt werden.
- Die Summe ihrer Breiten darf maximal 1/3 der Dachlänge betragen.
- Der Abstand von der Giebelseite muß mindestens 1,5 m messen.
- Der Abstand zwischen der Traufe und der Brüstung muß mindestens 0,6 m (zwei Dachziegelreihen) betragen.

Fassaden - und Dachgestaltung - § 74 (1) 1 LBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Fassaden - und Dachverkleidung keine großflächigen Metallflächen (> 2 m^2) zugelassen.

Stellplätze und Garagen - § 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO und § 74 (1) 3 LBO



Garagen und überdeckte Stellplätze oberhalb der Geländeoberfläche sind auf den mit dem nebenstehenden Symbol abgegrenzten Flächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Ga/St Garagen entlang der Birkenpilzstraße, die oberhalb der Geländeoberfläche erstellt werden, sind höchstens mit einer Länge von 1/2 der jeweiligen Grundstücks- bzw. Straßenfrontlänge an dieser Straße zulässig.

Oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit Ausnahme der Stellplätze für Behinderte mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Mit unterirdischen Leitungsrechten zu belastende Flächen - § 9 (1) 21 BauGB

lr 1 Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart

lr 2 Leitungsrecht zugunsten der Technischen Werke der Stadt Stuttgart AG

lr 3 Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Bodensee - Wasserversorgung Innerhalb der Fläche des Leitungsrechtes darf keine tiefwurzelnde Bepflanzung vorgenommen werden.

Höhenlage der Baugrundstücke - § 9 (2) BauGB, § 74 (3) LBO

Aufschüttungen und Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche dürfen bis maximal 0,8 m vorgenommen werden.
Ausnahmen können zugelassen werden.

Pflanzzwang / Pflanzbindung - § 9 (1) 25 BauGB i. V. m. § 74 (1) 3 LBO

pz_1/pb Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und so zu unterhalten, soweit sie nicht als Gehflächen, Zufahrten, Spielflächen oder sonstige Erschließungsanlagen genutzt werden.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - § 9 (1) 11 BauGB

V_1 Zufahrten von der Birkenheckenstraße zu den angrenzenden Gebäuden Birkenheckenstr. 108 A und 108 B sind bis zu max. 6,0 m Breite zugelassen.

Gebäudetiefe - § 74 (1) 1 LBO

GBT 1 Die Gebäudetiefe (senkrecht zur Firstrichtung) des Hauptbaukörpers ist auf maximal 12, 0 m beschränkt.
Eingeschossige Gebäudeteile sowie eingeschossige Anbauten können ausnahmsweise in der mit N 1 bezeichneten Fläche zugelassen werden.

Mülltonnenstandplätze - § 74 (1) 1 LBO

Der Blick auf Müllbehälter ist durch geeignete Vorkehrungen (Sichtblenden, Bepflanzungen o.ä.) allseitig und dauerhaft abzuschirmen. Die Müllbehälter sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen und müssen einen Mindestabstand von 1,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
Auf die Abfallbeseitigungssatzung der Stadt Stuttgart wird verwiesen.

Antennen - § 74 (1) 4 LBO

AT 1 Es ist nur eine Außenantenne pro Gebäude zulässig.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen nur untergeordnet sichtbar sind.

Einfriedigungen - § 74 (1) 3 LBO

EF 1 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.