# Textteil

**zur Bebauung Stammheimer Straße/Hördtstraße (Zu 225)**

## Festsetzungen nach BauNVO und BauGB

### Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO

$WA_1$ Anlagen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

### Kerngebiet - § 7 BauNVO

$MK_1$ Anlagen nach § 7 (2) 5. BauNVO (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) und (3) 1. (sonstige Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 (5) und (6) BauNVO).
Großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 (3) BauNVO und Vergnügungsstätten können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 (5) BauNVO).

Sonstige Wohnungen gemäß § 7 (2) 7. BauNVO sind ab dem 1. OG auf max. 30 % der zulässigen Geschossfläche zulässig.

$MK_2$ Wie $MK_1$, jedoch sind großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 (3) BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

### Höhe baulicher Anlagen- § 16 (2) 4. BauNVO

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist entsprechend den Eintragungen im Plan als Höhe über Normal Null (Neues System) festgesetzt.

Haustechnische Aufbauten können über der festgelegten HbA auf einer Fläche von bis zu 10 % der Dachgrundfläche und einer Höhe bis zu 4,00 m ausnahmsweise zugelassen werden. Mit Solaranlagen kann die HbA ausnahmsweise überschritten werden, soweit dies nach dem Stand der Technik erforderlich ist.

HbA N 297,0 - N 302,0 Die HbA z. B. N 297,0 ist als Mindesthöhe, die HbA z. B. N 302,0 als maximale Höhe über Normal Null festgesetzt.

$TH_1$ Traufhöhe höchstens 6,50 m über der jeweils genehmigten Erdgeschossfußbodenhöhe der Bestandsgebäude.

### Bauweise - § 22 (4) BauNVO

E/D Wie offene Bauweise, jedoch sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäudelängen sind auf 14,0 m begrenzt.

$a_1$ Die Bauweise weicht insoweit von der offenen Bauweise ab, als die Längenbeschränkung von 50 m entfällt.

**Stellplätze und Garagen - § 9 (1) 4. BauGB i. V. m. § 12 BauNVO**

| | |
|---|---|
| $St_1$ | Stellplätze bzw. Garagen sind nur in Tiefgaragen innerhalb der Baugrenzen zulässig. Tiefgaragen außerhalb darüber liegender Gebäude sind mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und zu begrünen. Oberirdische Stellplätze können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Im $MK_1$-Gebiet ist auch ein Garagengeschoss unterhalb des Erdgeschosses zulässig. |

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

| | |
|---|---|
| $gr_1$ | Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit |
| $fr_1$ | Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit |
| $fr_2$ | Unterirdisches Fahrrecht (Stadtbahn/U 15) zugunsten der SSB |
| $fr_3$ | Fahrrecht zugunsten von Flst. 3058/2 |
| $fr_4$ | Fahrrecht zugunsten von Flst. 3059/1 |
| $lr_1$ | Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen |

**Pflanzverpflichtung - § 9 (1) BauGB**

| | |
|---|---|
| $pv_1$ | Die gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten Stauden, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Notwendige Wege, Zugänge, Zufahrten sowie Flächen für die Feuerwehr sind zulässig. |
|  | Standorte für ortsgerechte klein- bis mittelkronige Laubbäume. Baumpflanzquartier mindestens 16 m². Ausnahmen von den festgesetzten Standorten können zugelassen werden, wenn der Charakter der Gesamtpflanzung erhalten bleibt. |

**Umweltschutz § 9 (1) 24. BauGB**

Lärmschutz
L

Im Geltungsbereich sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm (z. B. Schallschutzfenster, Anordnung der Grundrisse) zu treffen. Dabei ist von nachfolgenden Außenlärmpegeln auszugehen.

| | |
|---|---|
| Hördtstraße | 55 – 60 dB(A) tags; 45 – 50 dB(A) nachts |
| Stammheimer Straße | 65 – 70 dB(A) tags; 60 – 65 dB(A) nachts |
| B 10/27 | 75 – 80 dB(A) tags; 65 – 70 dB(A) nachts |
| Bahnanlagen | 65 - 80 dB(A) tags, 60 – 65 dB(A) nachts |

Be- und Entlüftung
B/E

In Bauteilen, die unmittelbar an den Bahntrassen liegen, sind Aufenthaltsräume, die auf die Verkehrstrassen der Bahn sowie von B 10/27 ausgerichtet sind, von der verkehrsabgewandten Seite zu be- und entlüften.

**Böschungen und Stützmauern - § 9 (1) 26. BauGB**

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 (1) 26. BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,50 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.

## Kennzeichnung - § 9 (5) BauGB

**Immissionsschutz**

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

**Bodenbelastung**

Das Flst. 3061/2 ist als Fläche gekennzeichnet, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (siehe Hinweis Nr. 3).

## Örtliche Bauvorschriften

**Dachgestaltung - § 74 (1) 1. LBO**

$D_1$ Begrüntes Flachdach. Die Dachflächen sind bei einer Substratschicht von mindestens 12 cm mit Gräsern, Kräutern und Sedumgewächsen zu bepflanzen und so zu erhalten (Extensivbegrünung). Geneigte Dächer können als Ausnahme zugelassen werden.

$D_2$ Wie $D_1$, jedoch sind mindestens 25 % der Dachflächen mit einer Substratschicht von 30 cm herzustellen und dauerhaft zu begrünen.

$D_3$ Satteldach mit roten bis rotbraunen Dachziegeln, Dachneigung 40° - 45°. Dachaufbauten sind max. auf 50 % der Gebäudelänge zulässig mit einer max. Konstruktionshöhe von 1,50 m, gemessen vom Dachanschnitt bis zum Schnitt der Fensterwand mit der Dachhaut des Aufbaus. Dacheinschnitte bis max. 50 % der Gebäudelänge sind nur in der straßenabgewandten Dachfläche zulässig. Dacheinschnitte zusammen mit Dachaufbauten auf der gleichen Dachfläche sind unzulässig.

**Fassadengestaltung - § 74 (1) 1. LBO**

FG Spiegelnde Oberflächenmaterialien sind nur untergeordnet zulässig. Ausnahmen hiervon können bei der Gestaltung von Schaufensterzonen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss zugelassen werden.

**Mülltonnenstandplätze - § 74 (1) 1. LBO**

Mü Mülltonnenstandplätze sind allseitig und dauerhaft gegen Blicke abzuschirmen und gegen direkte Sonnenstrahlung zu schützen. Die Standorte sind einzugrünen und vom öffentlichen Verkehrsraum mindestens 1,5 m abzurücken.

**Einfriedungen - § 74 (1) 1. LBO**

EF — Zum öffentlichen Verkehrsraum sind geschlossene Einfriedigungen nur auf Höhe der Baugrenze zulässig.
Offene Einfriedigungen zum öffentlichen Verkehrsraum sind 1,0 m von der Grenze zurückzusetzen und einzugrünen.
Die Höhe der Einfriedigungen darf 1,5 m nicht übersteigen.

**Werbeanlagen - § 74 (1) 2. LBO**

W — Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. In den Kerngebieten sind Werbeanlagen an Gebäuden oberhalb der Gebäudeoberkante unzulässig. Generell nicht zulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht. Bei einer Schrifthöhe von > 60 cm sind nur Einzelbuchstaben zulässig. Werbeanlagen zum Bahnbetriebsgelände sind in Farbgebung und Strahlrichtung so auszubilden, dass jegliche Signalverwechslung, Beeinträchtigung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

**Antennen - § 74 (1) 4. LBO**

AT — Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

# Hinweise

1. Aufteilung der Verkehrsflächen:

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

2. Höhenangaben:

   Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das neue Höhensystem und gelten für die bezeichneten Punkte. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen und der Stadtbahn macht das Tiefbauamt.

3. Altlasten:

   Das Flurstück 3059/1 ist als eine altlastverdächtige Fläche (ISAS-Nr. 3801) bekannt. Bei Abbruch- und Neubaumaßnahmen in diesem Bereich sind möglicherweise verunreinigungsbedingte Probleme zu bewältigen. Vor Baubeginn sind Art und Ausmaß möglicher Verunreinigungen zu erkunden und falls erforderlich, ein nutzungsbezogenes Sanierungskonzept aufzustellen.

Auf dem Flurstück 3061/2 (ISAS-Nr. 3889) sind Untergrund- und Grundwasserverunreinigungen durch CKW und Chromat nachgewiesen. Grundwassersanierungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr in Grundwassermessstellen auf dem Flurstück 3061/2 wurden bereits eingeleitet. Das Flurstück 3061/2 mit nachgewiesenen erheblichen Verunreinigungen des Bodens bzw. Grundwassers im Planungsbereich ist gekennzeichnet (§ 9 (5) BauGB). Zur Überwachung der Grundwassersanierungsmaßnahmen wurden im Grundwasserabstrom auf dem südöstlich angrenzenden Flurstück 3059/1 weitere Grundwassermessstellen eingerichtet. Bei Abbruch- und Neubaumaßnahmen in diesem Bereich (Flst. 3061/2 und nordwestlicher Abschnitt von Flurstück 3059/1) ist eine Bewältigung des Altlastenproblems möglich, wenn vor Baubeginn ein nutzungsbezogenes Sanierungskonzept aufgestellt wird.

Es wird empfohlen, den aktuellen Erkundungsstand der o. g. Flächen vor Beginn der Bauplanung im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen (Telefon: 0711/216-5151, Telefax: 0711/216-2425).

Für die Realisierung von Abbruch- und Neubaumaßnahmen im Geltungsbereich werden auf Grund der vermuteten und bekannten Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen – unter anderem auch in Abhängigkeit von der Folgenutzung – wasserwirtschaftliche Auflagen (Sicherungs-/Sanierungsmaßnahmen und ggf. Erkundungsmaßnahmen) erforderlich und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch das Amt für Umweltschutz festgelegt.

Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Boden ausgehoben, so ist unverzüglich die untere Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.

4. Grundwasserschutz:

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des vorläufig geologisch abgegrenzten, jedoch nicht verbindlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Münster/Mühlhausen, der Zone III B.

Der Grundwasserdruckspiegel wurde im Rahmen einer Grundwasserstichtagsmessung im September 2003 zwischen 279,07 m NN und 280,01 m NN gemessen. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen eine Grundwasserentnahme erfolgt, ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Amt für Umweltschutz die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Im Plangebiet liegen einige Grundwassermessstellen. Inwieweit diese verschlossen werden können oder in zukünftige Gebäude integriert werden müssen, ist rechtzeitig mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen.

5. Bodenschutz:

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. Außerdem wird auf das Beiblatt "Regelungen zum Schutz des Bodens" des Amts für Umweltschutz hingewiesen.

6. Bauantrag (Äußere Gestaltung, Außenanlagen):

In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sollen Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) angegeben und die Außenanlagen in einem Freiflächengestaltungsplan dargestellt werden (§ 2 (3) 1. LBOVVO).

7. Müllentsorgung:

Die Müllbehälterstandplätze sind in einer Entfernung von höchstens 15,00 m vom Rand einer öffentlichen - mit Entsorgungsfahrzeugen befahrbaren - Verkehrsfläche anzuordnen (§ 7 der Abfallbeseitigungssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart).

8. Haltevorrichtungen und Hinweisschilder:

Der Eigentümer hat das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen
- Haltevorrichtungen für elektrische Leitungen von Signal- und Haltestellenzeichen für Anlagen des Straßenbahn- und Stadtbahnverkehrs

auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 (1) BauGB).

9. Bodendenkmalpflege:

Nach § 20 DSchG sind "zufällige Funde" bei Ausgrabungen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde (Polizeidienststelle) zu melden. Der Beginn der Erschließungs- und Erdarbeiten (Humusabtrag) ist drei Wochen vorher mitzuteilen.

10. Stadtbahn und Verkehrsplanung/Bahnbetrieb:

Im Bereich der Stammheimer Straße ist die Stadtbahn U 15 und eine Neuaufteilung der Verkehrsfläche der Straße geplant. Notwendige Rechtsverfahren hierzu bleiben unberührt. Schutzmaßnahmen, die über die gesetzlichen Lärm- und Erschütterungs- und Setzungsbegrenzungen hinausgehen, sind von den Bauherren selbst zu tragen.

Immissionen wie Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen, elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder infolge des Betriebs und der Unterhaltung der Eisenbahn bzw. der Stadtbahn, die zu Beeinträchtigung der Nutzungen führen können, sind zu erwarten.

Beleuchtungsanlagen aller Art zum Bahnbetriebsgelände hin sind in Anordnung, Farbgebung und Strahlrichtung so auszubilden, dass jegliche Signalverwechslung, Beeinträchtigung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

11. Bestehende Satzungen nach BauGB:

Das Plangebiet ist von nachfolgenden Satzungen erfasst:

- Vergnügungseinrichtungen und andere Einrichtungen (1989/4)

- Besonderes Vorkaufsrecht Zahn-Nopper-Straße (1999/30).

12. Nutzung $MK_1$-Gebiet:

Für die Nutzung im $MK_1$-Gebiet gelten zusätzlich die Regelungen eines städtebaulichen Vertrags.