

Text

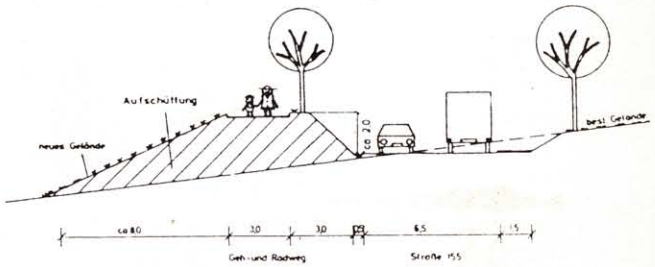
Verkehrsflächen, Verkehrsgrünflächen

Die Aufteilung aller Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen und den dargestellten Bäumen ist generelle Richtlinie für die Aufführung. Dies gilt insbesondere auch für die Zu- und Abgänge zum bzw. vom S-Bahn-Haltepunkt.
Die innerhalb des Bahngeländes dargestellten Wege, Stege, Treppen usw. sind nur nachrichtlich übernommen; zuständig für deren Planung und Ausführung ist i.d.R. die Deutsche Bundesbahn.
Zu- und Ausfahrten über Verkehrsgrünflächen und Parkstreifen können zugelassen werden. In Verkehrsgrünflächen können überdachte Fahrradabstellanlagen für den S-Bahn-Haltepunkt zugelassen werden.

Festsetzungen

Böschungen

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. § 9.(1) 26. BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 2,0 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 0,40 m) für die Straße ein.
Die im Plan eingezeichnete Böschung /(Auffüllung § 9 (1) 17. BauGB) südlich entlang der Straße 155 ist gemäß nachstehender Richtlinien-Skizze herzustellen. Abweichungen können zugelassen werden, soweit die Schutzwirkung nicht vermindert wird.



Zu- und Ausfahrten gem. § 9 (1) 4., 11. BauGB

Keine Zf, Af

Zu- und Ausfahrten sind im bezeichneten Bereich unzulässig. Im Bereich ca. 100 - 200 m westlich des Verteilerringes kann eine Zu- und Ausfahrt ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Straße 155 nicht beeinträchtigt werden.

Mischgebiet gem. §§ 6 und 1 (4-6) und (9) BauNVO

MI_1

Zulässig sind:
Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandels- und Gartenbaubetriebe.

Ausnahmsweise zugelassen werden können: Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind: Anlagen gemäß § 6 (2) 4., 5., 7., 8. und (3) BauNVO.

Gewächshäuser können auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Sie sind gemäß § 19 (4) BauNVO nicht auf die zulässigen Grundflächen anzurechnen.

Gewerbegebiet gemäß §§ 8 und 1 (4-6) und (9) BauNVO

GE_1

Zulässig sind ausschließlich Betriebe und Anlagen gemäß nachfolgenden Ziffern 1 und 2, die das Wohnen nicht wesentlich stören:
1. Allgemein zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
   2.1 Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, soweit sie mit der Nutzung Ziff. 1 in direktem Zusammenhang stehen
   2.2 Wohnungen gem. § 8 (3) 1. BauNVO

Überschreitungen des gem. § 19 (4) BauNVO ermittelten Grenzwertes von GRZ 0,6 sind nicht zulässig.



Von der Straße 155 abgewandte Baugrenzen und Trennungslinien für unterschiedliche Höhen baulicher Anlagen können ausnahmsweise um bis zu 5,0 m überschritten werden, wenn solche Überschreitungen an anderer Stelle durch entsprechendes Zurückbleiben kompensiert werden (§§ 23 (3) und 16 (6) BauNVO i.V.m. § 31 (1) BauGB).

Es kann ausnahmsweise zugelassen werden, daß Verbindungsstege zwischen einzelnen Baukörpern außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wenn sie nach Anzahl, Größe und Gestaltung städtebaulich eingefügt sind (§ 23 (3) BauNVO i.V.m. § 31 (1) BauGB).

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

WA_1 Es kann ausnahmsweise zugelassen werden, daß der gemäß § 19 (4) BauNVO ermittelte Grenzwert von GRZ 0,45 bis auf GRZ 0,6 überschritten wird, wenn die Überschreitung durch den Bau notwendiger Stellplätze unter der Geländeoberfläche herrührt und eine Erdüberdeckung von mindestens 0,5 m gewährleistet ist.

Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

a_1 Die Bauweise weicht insoweit von der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) ab, als die Längenbeschränkung von 50 m entfällt.

a_2 Die Bauweise weicht insoweit von der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) ab, als die Gebäudelänge auf höchstens 22 m beschränkt ist.

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

gr_1, fr_1 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

lr_1 Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart

lr_4 Leitungsrecht zugunsten der TWS, der Bundespost - Telekom und der Angrenzer

Lärmschutz gem. § 9 (1) 24 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen (z.B. Schallschutzfenster, Verwendung von Dämmbaustoffen, Anordnung der Aufenthaltsräume ...), so daß die Anhaltswerte für Innenschallpegel nach der VDI 2719 nicht überschritten werden (in Wohngebieten nachts 30, tags 35 dB(A), Arbeitsräume im Gewerbegebiet je nach Art 30 bis 50 dB(A)).

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 (2, 6) BauNVO

HbA_1 Oberste Begrenzung der Gebäude 468 m ü.NN. Es kann zugelassen werden, daß im bezeichneten Bereich auf einer Grundfläche von max. 650 qm bis zu einer HbA von 504 m ü.NN gebaut wird.

Stellplätze gem. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO i.V.m. § 73 (1) 1., 5., 9., 10. LBO

St_1 Die Stellplatzverpflichtung gem. § 39 (1) LBO wird gemäß nachgenannten Richtzahlen eingeschränkt. Nach diesen Richtzahlen nicht notwendige Stellplätze sind nicht zulässig. Eventuell bestehende Stellplätze sind auf die Stellplatzverpflichtung anzurechnen. Ausnahmen können in besonders begründeten Einzelfällen zugelassen werden, wenn dies mit der Zielsetzung der Stellplatzbegrenzung insgesamt vereinbar ist und erhöhte Anforderungen an die Umweltverträglichkeit (z.B. Begrünung, unterirdische Anordnung der Stellplätze u.ä.) erfüllt werden.

Oberirdische Stellplatzanlagen sind so anzuordnen, daß mindestens nach jedem 6. Stellplatz ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum oder ein Obsthochstamm (Baumart nach Abstimmung mit der Abt. Grünordnungsplanung oder dem Amt für Umweltschutz) gepflanzt und erhalten wird. Die Baumstandorte müssen eine offene Baumscheibe von mindestens 16 qm Größe erhalten.

Richtzahlen für die Ermittlung der notwendigen Anzahl von Stellplätzen:

- Wohnungen 1-2 Stellplätze je Wohnung - die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom

Richtzahlen für die Ermittlung der notwendigen Anzahl von Stellplätzen:

- Wohnungen	1-2 Stellplätze je Wohnung - die Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 08.12.1986 gilt unverändert -
- Büro- und Verwaltungsräume	1 Stellplatz je 65 - 80 qm Büronettofläche (ohne Flächen für Flure, Treppen, WC, Küchen, Gemeinschaftsräume, Abstellräume usw.), jedoch mind. 1 Stellplatz je 4 Beschäftigte
- Verwaltungsräume	Büronettofläche (ohne Flächen für Flure, Treppen, WC, Küchen, Gemeinschaftsräume, Abstellräume usw.), jedoch mind. 1 Stellplatz je 4 Beschäftigte
- Räume mit erheblichem Besucherverkehr z.B. Beratungsräume	1 Stellplatz je 35-45 qm Nettofläche (ohne Flächen für Flure, Treppen, WC, Küchen, Gemeinschaftsräume, Abstellräume usw.), jedoch mind. 2 Stellplätze
- Schulungsräume	1 Stellplatz je 2 Personen
- für betriebseigene Kfz	(Vertrieb, Kundendienst usw.) insgesamt max. 350 Stellplätze

St_2 Die bezeichneten Flächen sind höchstens zu 50 % für oberirdische Stellplätze einschließlich ihrer Zu-/Abfahrten zu verwenden. Begrünung siehe St_1.

St_3 Im Vorgartenbereich (nichtüberbaubare Grundstücksflächen auf ca. 12 m Tiefe nördlich entlang der Paradiesstraße) sind Stellplätze und Garagen nur bis höchstens zur hälftigen Grundstücksbreite zulässig. Stellplätze sind in Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä. herzustellen. Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen.

Pflanzzwang/Pflanzbindung gem. § 9 (1) 25. BauGB i.V.m. § 73 (1) 5 LBO

Die Bepflanzung ist in den Bauvorlagen nachzuweisen (Bestand und Neupflanzung) und bis zur Schlußabnahme oder bei deren ungünstigem Zeitpunkt spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode herzustellen. Dachbegrünung siehe Festsetzungen D_8 und St_3.

pz_1/pb Die Flächen sind mit standortgerechten, großkronigen Laubbäumen (z.B. Platanen, Linden, Kastanien, Eichen, Ahorn) mit einem Mindeststammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung in 1 m Höhe von 20/25 cm sowie mit Sträuchern und krautigen Pflanzen anzupflanzen und so zu erhalten. Die Baumstandorte müssen eine offene Baumscheibe von mind. 16 qm Größe erhalten und sind von jeder Unterbauung freizuhalten. Notwendige Zu- und Abfahrten bis zu jeweils 7,0 m Breite sowie Kabelverteilerschränke u.ä. der Versorgungsunternehmen und der Post können zugelassen werden. (Siehe jedoch "Zf, Af").

pz_{10}/pb Mindestens 30 % der Baugrundstücksflächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern anzupflanzen, so zu erhalten und von jeder Unterbauung freizuhalten.
Die bestimmungsgemäß angelegten pz_1/pb-Flächen können angerechnet werden.

pz_{11}/pb Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zugänge/Zufahrten benötigt werden, gärtnerisch anzulegen, mit heimischen Laub- oder Obstbäumen zu durchstellen und so zu erhalten.

Fassadengestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 73 (1) 1. LBO

FG_1 Glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sowie grelle Farben sind nicht zulässig. Ausnahmen für untergeordnete Bauteile können zugelassen werden. Verglasungen werden durch diese Vorschrift nicht berührt.

Einfriedigungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 73 (1) 5. LBO

EF_1 Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn sie nicht geschlossen ausgeführt werden. Sie sind von der Grundstücksgrenze um mind. 1,5 m zurückzusetzen und mit Büschen einzugrünen.

EF_2 Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn sie nicht geschlossen ausgeführt werden und max. 1,30 m hoch sind.

Dachgestaltung und Aufbauten gem. § 73 (1) 1. LBO i.V.m. § 9 (1) 25. BauGB

D_8 Zulässig sind geneigte Dächer sowie Flachdächer. Flachdächer (0^0-10^0) sind bei einer Substratschicht von mind. 15 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern u.ä. flächendeckend zu bepflanzen und so zu erhalten.
Sofern zwingende Erfordernisse eine Dachbegrünung teilweise nicht zulassen sollten, können Ausnahmen zugelassen werden, sofern anderweitige Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

Haustechnische Aufbauten mit einer Höhe von max. 4,0 m über der festgesetzten HbA können im Rahmen der erlaubten Baumasse zugelassen werden, soweit ihr Flächenanteil 30 % des darunterliegenden Geschosses in der Grundfläche nicht überschreitet und sie um ihre Eigenhöhe von den Hauskanten zurückgesetzt werden. Höhere Aufbauten (z.B. Kamine) sind nur dann zulässig, wenn sie nach anderen gesetzlichen Vorschriften (z.B. BImSchG) erforderlich sind.
Ausnahmen von diesen Bestimmungen können im Einzelfall zugelassen werden.

D_{10} Zulässig sind ziegelgedeckte Satteldächer (Ton- und andere Dachsteine) mit einer Neigung von 25°-35°. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitliche Dachneigung. Dachaufbauten und Dacheinschnitte können bis höchstens zur Hälfte der Länge des Hauptdaches zugelassen werden. Der Abstand zur Giebelseite (Ortgang) muß mind. 1,50 m und zur Traufe (in der Dachneigung gemessen) mind. 0,90 m betragen. Pro Dachseite sind alternativ nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

Außenantennen gem. § 73 (1) 3. LBO

AT Je Gebäude ist nur jeweils eine Außenantenne für terrestrischen und für Satellitenempfang zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.

Werbeanlagen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 73 (1) 1. LBO

Werbeanlagen sind unzulässig im Allgemeinen Wohngebiet, in öffentlichen und privaten Grünflächen G 3 und G 4, in Verkehrsflächen, in Flächen mit pz,/pb-Festsetzung sowie an und auf Einfriedigungen.
Werbeanlagen an Gebäuden sind nur zulässig, wenn sie an Gebäudewänden angebracht werden, deren jeweilige oberste Begrenzung nicht überschreiten und bei über 20 m Höhe weder selbst leuchten, noch beleuchtet werden. An Flachdachgebäuden können Werbeanlagen mit oder ohne Beleuchtung über der obersten Begrenzung zugelassen werden, wenn die Gesamthöhe (Wand und Werbeanlage) von 10 m nicht überschritten wird.
Ausnahmen können (insbesondere an der Stätte der Leistung) zugelassen werden.

Müllbehälterstandplätze gem. § 9 (1) 13. BauGB i.V.m. § 73 (1) 5. LBO

Mü Der Blick auf die Müllbehälter ist durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Sichtblenden, Bepflanzung) allseitig und dauerhaft abzuschirmen. Die Müllbehälter sind gegen direkte Sonnenbestrahlung zu schützen.

Private und öffentliche Grünflächen §§ 9 (1) 15. und 9 (4) BauGB i.V.m § 73 (1) LBO

Allgemein gilt:
1. Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur nichtgeschlossen bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig.
2. Bestehende Bäume sind zu erhalten und bei einem evtl. Abgang durch Obsthochstämme zu ersetzen.
3. Zulässige Gebäude auf den Grünflächen G 3, G 4, G5 sind in Holz oder verputztem Mauerwerk mit Ziegeldach (Ton oder andere Dachsteine) mit Neigung 25°-35° herzustellen. Flachdächer können in den Gebieten G 4 und G 5 zugelassen werden, sofern sie eine extensive Begrünung erhalten. Die Außenwände sind in gedeckten Farben (Erdtöne) abzutönen; glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien und Farben sind nicht zulässig.
4. Zulässige Gebäude sind von öffentlichen Verkehrflächen mind. 10 m abzurücken und einzugrünen; zulässige Gewächshäuser im Gebiet G 2 sind von öffentlichen Verkehrsflächen mind. 5 m abzurücken.
5. Stellplätze sind mit Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä. herzustellen.

Für die bezeichneten Einzelfälle gilt darüber hinaus:

G 1 private Grünfläche - Gärtnerei-
Zulässig sind nur gärtnereispezifische Anlagen. Nicht zulässig sind jedoch Gebäude und Gewächshäuser (auch solche, die nach § 52 LBO genehmigungsfrei sind).

G 2 — private Grünfläche - Gärtnerei -
zulässig sind nur gärtnereispezifische Anlagen

G 3 — private Grünflächen - Gartenland -
Je Gartengrundstück, das mindestens 3 ar groß ist, ist eine Geschirrhütte mit max. 20 cbm umbautem Raum zulässig.
Einfriedigungen zu öffentlichen Wegen sind mindestens 2,0 m zurückzusetzen und mit Büschen und Sträuchern abzupflanzen.

Gewächshäuser, Überdachungen, Pergolen, Schwimmbecken, befestigte Terrassen (auch solche Anlagen, die nach § 52 LBO genehmigungsfrei sind) sowie das Abstellen von Wohnwagen sind nicht zulässig.

G 4 — private Grünflächen - Pferdehaltung -
Zulässig sind offene Wiesen mit Baumbestand. Bei einer Mindestgröße des Grundstücks von 40 Ar können Gebäude für die Pferdehaltung mit einer Grundfläche von (in der Summe) bis zu 250 qm in eingeschossiger Bauform zugelassen werden.

G 5 — Öffentliche Grünfläche - Abenteuerspielplatz -
Es können zweckgebundene eingeschossige Gebäude bis zu (in der Summe) 400 qm Grundfläche zugelassen werden.

G 6 — Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - Zulässig sind ein Bolzplatz mit Ballfangeinrichtungen sowie Sandkasten und Spielgeräte wie z. B. Schaukel, Klettergerüst, Seilbahn, Rutschbahn u. ä.

Ausnahmen:

Ausnahmen von den Bestimmungen Ziff. 1 - 5 und G 1 - G 6 können nach Art und Umfang der Nutzung im Einzelfall im Einvernehmen mit Grünordnungsplanung und Amt für Umweltschutz zugelassen werden, wenn Belange des Umweltschutzes, der Landschaftspflege, des Orts-und Landschaftsbildes und insbesondere des örtlichen Klimas nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Fläche für Aufschüttungen gem. § 9 (1) 17. BauGB

▼▼▼▼▼▼▼▼ — Die Aufschüttung der bezeichneten Flächen ist mit nicht kontaminiertem Erdreich bis zu den angrenzenden Geländehöhen bzw. Böschungskanten zulässig.

Kennzeichnungen gem. § 9 (5) BauGB

1. Verkehrsimmissionen:
Die Baugebiete werden als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen (von Straße und Schiene) zu treffen sind.

××××× 2. Steinbruchgelände:
Bei der so bezeichneten Fläche handelt es sich um einen alten Steinbruch, der etwa bis zum Jahr 1955 aufgefüllt worden ist. Hinweise auf kontaminierte Ablagerungen liegen derzeit nicht vor. Sollte bei Baumaßnahmen jedoch eine Verunreinigung festgestellt werden, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Wasserbehörden (Amt für Umweltschutz/Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu benachrichtigen. Die Wasserbehörden entscheiden dann über das weitere Vorgehen.

Hinweise

1. Höhenangaben:
Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich

auf das Stuttgarter Stadthöhennetz und gelten für die bezeichneten Punkte. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt, über die Umrechnung der Höhen in das Nivellementpunktfeld das Stadtmessungsamt.
Die Deutsche Bundesbahn bezieht die Höhenangaben im Bereich des Bahngeländes auf einen anderen Horizont. Um auf die entsprechende Höhe des Stuttgarter Netzes zu kommen, sind die DB-Höhen um (ca.) 13 cm zu verringern.

2. Wasserrecht:

2.1 Maßnahmen, bei denen mit der Freilegung von Grundwasser zu rechnen ist, sind der Unteren Wasserbehörde (Amt für Umweltschutz) anzuzeigen; das gleiche gilt bei der unbeabsichtigten Freilegung von Grundwasser. Die Absenkung von Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

2.2 Wird bei Bauarbeiten ein bisher unbekannter Brunnen entdeckt, so ist die Untere Wasserbehörde umgehend zu benachrichtigen. Bekannte Brunnen und Grundwasserzugangsstellen sind zu erheben und in Baugesuchen darzustellen.

2.3 Nicht mehr genutzte Entwässerungsleitungen sind auszubauen oder dauerhaft dicht zu verschließen. Bei einer Wiederbenutzung alter Leitungen muß die Eignung nachgewiesen werden.

2.4 Das Vorhandensein ober- und unterirdischer Lagerbehälter ist zu erheben und in Baugesuchen darzustellen.

3. Bodendenkmalpflege:
Funde bei Ausgrabungen, von denen evtl. anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde (Polizeidienststelle) zu melden.

4. Bauantrag:
In den Bauantragsunterlagen sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) anzugeben und die Außenanlagen in einem Freiflächen- und Grüngestaltungsplan darzustellen (§ 2 (5) und § 3 (6) BauVorlVO).

5. Bäume:
Auf §§ 178 und 213 (1) 3. BauGB, auf die DIN 18920 und das Merkblatt "Bäume in der Stadt" wird hingewiesen; ebenso auf die Folgen beim Begehen einer Ordnungswidrigkeit. Auskünfte erteilen das Amt für Umweltschutz und die Abt. Grünordnungsplanung.

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

7. Vergnügungseinrichtungen/"Verbrennungsverbot"
Auf die Textbebauungspläne "Vergnügungseinrichtungen und andere" und "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" wird hingewiesen.

8. Schutzstreifen für Leitungen der TWS
Der Schutzstreifen darf nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit dem Leitungsträger bebaut, bepflanzt und sonst genutzt werden. Das gilt auch für eine Veränderung des bestehenden Geländes.

Die textlichen Festsetzungen bezüglich der Bauvorschriften, die eine Stellplatzbeschränkung vorsehen, sind durch Gemeinderatsbeschluss vom 20. Sept. 2001 aufgehoben.
In-Kraft-Treten: 11. Oktober 2001
(2001/009)