

# Ausfertigung

Landeshauptstadt Stuttgart  
Baurechtsamt

Landeshauptstadt Stuttgart Baurechtsamt 70161 Stuttgart

Mit Zustellungsnachweis!

Baustolz Stuttgart GmbH  
Myliusstr. 15  
71638 Ludwigsburg

STUTTGART



Eberhardstr. 33  
70173 Stuttgart

*Handwritten notes:*  
180x 8 Kell. SD  
TWA  
Lfg an  
AH+TH  
zclA

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unser Zeichen

Datum:

Filder/Mö7/BA/2014/450

07.08.2015

## Baugenehmigung

Der Antrag vom 06.11.2014  
Antragsteller: Baustolz Stuttgart GmbH, 71638 Ludwigsburg  
Bauvorhaben: Errichtung eines Wohngebäudes mit 23 Wohneinheiten und Tiefgarage (23 Stellplätze), einem oberirdischer Behinderten - Stellplatz sowie 48 Fahrradstellplätzen  
Baugrundstück: Probststr. 5 A und Probststr. 5 B, 70567 Stuttgart- Möhringen Flurstücksnummer 3150/5

wird **aufschiebend bedingt** g e n e h m i g t.

Die Baugenehmigung wird erst wirksam, wenn die unter Nr. 10 der Auflagen und Bedingungen geforderten Baulasten wirksam bestellt sind.

Bestandteile dieser Entscheidung sind:

- Die Abweisung der Nachbareinwendungen (Begründung siehe unten).
- Die Erteilung von Ausnahmen, Abweichungen und Befreiungen.
- Die Auflagen und Bedingungen für den Baubeginn sowie die Nebenbestimmungen und ergänzenden Hinweise zur Baugenehmigung.

Die Entscheidung über die Gebühren ergeht durch selbständigen Bescheid (siehe Anlage Gebühr).

### Der Entscheidung liegen folgende Bauvorlagen zugrunde:

Lageplan (Deckblätter) vom 21.04.2015 mit grünen Änderungen vom 08.07.2015  
Bauzeichnungen (Deckblätter) vom 21.04.2015 mit Deckblättern vom 09.07.2015 (Grundriss 3. Obergeschoss) und mit grünen Änderungen (Grundriss 1. Obergeschoss) vom 20.05.2015  
Freiflächengestaltungsplan vom 16.04.2015 mit blauen Änderungen vom 08.07.2015  
Gutachten zur Entlüftung der Tiefgarage der Fa. SITEC GmbH vom 31.03.2015

## Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Entscheidung kann innerhalb eines Monats nach ihrer Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift bei der Landeshauptstadt Stuttgart, insbesondere beim Baurechtsamt, Eberhardstr. 33, 70173 Stuttgart, Widerspruch erhoben werden (§§ 68 bis 70 der Verwaltungsgerichtsordnung). Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens haben gemäß § 212a Baugesetzbuch keine aufschiebende Wirkung.

gez

Koschei



Ausgefertigt:

Özdere  
Frau Özdere

### Anlagen:

Ausnahmen, Abweichungen, Befreiungen

Nebenbestimmungen

Nachbarabweisung

Anlage Gebührenbescheid (nur Antragsteller)

4 Planmappen

Gutachten zur Entlüftung der Tiefgarage der Fa. SITEC GmbH vom 31.03.2015

Hinweisblatt

### Ausfertigungen:

Baustolz Stuttgart GmbH

Einsprechende

### Mehrfertigungen:

twa Taufenbach - Wiesbeck Architekturbüro- und Projekt GmbH

Prüfamt für Baustatik mit Planmappe 1b

Amt für Umweltschutz, 36-3.18 (per Mail)

### Öffnungszeiten Bürgerservice Bauen

Mo.- Mi., Fr. 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Mo. - Mi. 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, Do. 9.00 Uhr bis 18.00 Uhr,

Beratung durch Sachbearbeiter Do. 9.00 Uhr bis 18.00 Uhr oder nach Vereinbarung

Sprechzeit der Baukontrolle Mo. - Fr. 9.00 Uhr bis 10.30 Uhr

Sie erreichen uns in der Eberhardstraße mit:

☉ bis Haltestelle Stadtmitte

U,  und  bis Haltestelle Rotebühlplatz (Stadtmitte) oder Rathaus

♿ Behindertenparkplatz Tiefgarage Schwabenzentrum

### **Entscheidung über die Nachbareinwendungen**

(zur Entscheidung vom 07.08.2015 in der Sache Filder/Mö7/BA/2014/450 Probststr. 5 A und Probststr. 5 B)

Die gegen das geplante Vorhaben erhobenen Einwendungen werden als unbegründet zurückgewiesen (Rechtsbehelfsbelehrung siehe Entscheidung).

Gründe:

Die Einwendungen werden damit begründet, dass das Vorhaben die vorgeschriebenen Grenzabstände nicht einhalte. Es wird in Frage gestellt, ob das in den Plänen dargestellte Gelände den Gegebenheiten vor Ort entspreche. Des Weiteren verstoße das Vorhaben gegen planungsrechtliche Vorschriften. Das Vorhaben befinde sich laut Bebauungsplan in einem Mischgebiet, in dem neben Wohnnutzung 25-30 % andere Nutzungen (wie Gewerbe- und Büroflächen) vorgeschrieben seien. Geplant seien hier ausschließlich Wohnungen, weshalb das Vorhaben nach der Art der Nutzung nicht zulässig sei. Nachbarliche Interessen seien dadurch beeinträchtigt, da auf dem nachbarlichen Grundstück als Ausgleich ein höherer Teil an Gewerbefläche geschaffen werden müsse.

Zu den Einwendungen ist Folgendes auszuführen:

Die Begründungspflicht einer Baugenehmigung besteht gem. § 58 Abs.1 Satz 4 Landesbauordnung (LBO) nur insoweit, als Rechte Dritter berührt sind, also dann, wenn die Baugenehmigung von nachbarschützenden Vorschriften Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen erteilt und der Nachbar Einwendungen erhoben hat.

Ein Bauantrag kann nur dann negativ entschieden werden, wenn die materiell-rechtlichen Voraussetzungen nicht erfüllt sind und die Herstellung einer Übereinstimmung mit dem öffentlichen Recht auch nicht durch die Erteilung von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen möglich ist. Die Baurechtsbehörde hat eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn das Vorhaben den zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht widerspricht (§ 58 Abs. 1 Satz 1 LBO), bzw. die erforderlichen Ausnahmen und Befreiungen nach pflichtgemäßem Ermessen erteilt werden können.

Nach herrschender Rechtsauffassung besteht für den Nachbarn kein Anspruch darauf, dass ein Bauvorhaben allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Ein Eingriff in die Rechtsposition ist nur gegeben, wenn das Vorhaben gegen materiell-rechtliche Vorschriften verstößt, die auch dem Schutz des Nachbarn zu dienen bestimmt sind. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten, rechtsverbindlichen Bebauungsplans von 2004, mit der Festsetzung Mischgebiet.

Nach § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wohngebäude sind im Mischgebiet generell zulässig. Grundsätzlich ist nach der Rechtsprechung aber die Durchsetzung eines quantitativen Mischungsverhältnisses geboten. Wie hoch der jeweilige prozentuale Anteil einer Nutzungsart sein darf, lässt sich generell nicht sagen. Das Mischungsverhältnis muss bezogen auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nachgewiesen sein und nicht auf jedem einzelnen Baugrundstück. Im vorliegenden Fall kann das Mischungsverhältnis des Mischgebietscharakters durch das geplante Vorhaben auch in Zukunft noch eingehalten werden, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Einen Gewerbeflächen und zum Anderen noch genügend unbebaute Flächen vorhanden sind, auf denen gewerbliche Flächen nachgewiesen werden können. Das geplante Vorhaben ist deshalb nach der Art der Nutzung zulässig.

Das Vorhaben verstößt gegen Festsetzungen des Bebauungsplans, da der Behindertenstellplatz auf nicht überbaubarer Fläche errichtet wird und die Zufahrt über das festgesetzte Ein- und Ausfahrverbot erfolgt. Der Bebauungsplan sieht hier ausdrücklich Ausnahmen vor, die erteilt werden. Für den Wegfall eines erhaltenswerten Baumes wird ebenfalls eine Ausnahme erteilt, da Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche, die Überschreitung der Baugrenzen und die Inanspruchnahme der Geh- und Fahrrechtsfläche zugunsten der Allgemeinheit werden Befreiungen erteilt. Die Voraussetzungen für die Erteilung von Befreiungen von diesen Verstößen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor. Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und mit den Grundzügen der Planung vereinbar. Nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt, da es sich hier um Vorschriften handelt, die nicht dem Nachbarnschutz dienen, sondern ausschließlich aus städtebaulichen Gründen erfolgt sind.

Gegen diese Verstöße wurden im Übrigen auch keine Einwendungen geltend gemacht.

Eine Geländebestätigung eines öffentlich-bestellten Vermessers für das bestehende Gelände liegt vor.

Nach dem vorliegenden Abstandsflächenplan vom 15.05.2015 sind die Abstandsvorschriften der LBO eingehalten. Die Geländeanböschungen werden als neues Gelände städtebaulich akzeptiert. Somit ist dieses neue Gelände gemäß § 5 Abs. 4 LBO als maßgebend für die Berechnung der Wandhöhen und die daraus sich ergebenden Abstandsflächen heranzuziehen. Die Wände der Tiefgarage entlang der westlichen Grundstücksgrenze kragen an der höchsten Stelle 98 cm über das neue, akzeptierte Gelände und sind somit nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 LBO ohne eigene Abstandsflächen zulässig. Nach ständiger Rechtsprechung des BVerwG werden die nachbarlichen Belange im Hinblick auf ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung in ausreichendem Maß berücksichtigt.

Die Überprüfung des Vorhabens führt hinsichtlich des Gebotes der Rücksichtnahme ebenfalls zu keinen Beanstandungen. Durch die Baugenehmigung wird die vorgegebene Grundstückssituation der Einsprechenden nicht in einer Weise so nachhaltig verändert, dass der Nachbar dadurch schwer und unerträglich getroffen wird.

Nach den Ausführungen der Einsprechenden ist im Übrigen nicht erkennbar, inwieweit in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen der Nachbarn keine Rücksicht genommen wurde. Die durch die zulässige Bebauung des Grundstücks eintretenden Veränderungen haben sie hinzunehmen. Konkrete Beeinträchtigungen, auf die es letztlich ankommt, konnten jedenfalls nicht festgestellt werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass mit der Genehmigung des Vorhabens die Einsprechenden in ihrer eigenen Baufreiheit weder behindert noch beschränkt und rechtlich geschützte Belange der Nachbarn ebenfalls nicht verletzt werden. Darüber hinaus wird die Baugenehmigung gemäß § 58 Abs. 3 LBO unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt. Soweit eine Verletzung solcher Rechte geltend gemacht werden sollte, bleibt es den Einsprechenden unbenommen, hierüber eine Entscheidung auf dem Zivilrechtsweg herbeizuführen.

**Anlage Ausnahmen, Abweichungen, Befreiungen**

(Entscheidung vom 07.08.2015 in der Sache Filder/Mö7/BA/2014/450 Probststr. 5 A und Probststr. 5 B)

Von folgenden Vorschriften werden Erleichterungen, Abweichungen, Ausnahmen (A) bzw. Befreiungen (B) erteilt.

**A:**

- |   |                                |   |
|---|--------------------------------|---|
| 1 | Festsetzung des Bebauungsplans | Behinderten Stellplatz außerhalb bebaubarer Fläche                  |
| 2 | Festsetzung des Bebauungsplan  | Beseitigung eines erhaltenswerten Baums                             |
| 3 | Festsetzung des Bebauungsplans | Zufahrt zum Behindertenstellplatz über das Ein- und Ausfahrtsverbot |

**B:**

- |   |                                |  |
|---|--------------------------------|--|
| 1 | Festsetzung des Bebauungsplan  | Überschreitung der zul. Grundfläche  |
| 2 | Festsetzung des Bebauungsplans | Überschreitung der östlichen Baugrenze durch die Treppenäuser und den Müllbereitstellungsplatz                         |
| 3 | Festsetzung des Bebauungsplan  | Überschreitung der südlichen Baugrenze durch die Tiefgarage  |
| 4 | Festsetzung des Bebauungsplans | Inanspruchnahme von Geh- und Fahrrechtsfläche (gr 1 und fr 1) zugunsten der Allgemeinheit durch die Tiefgaragenzufahrt |

**Auflagen und Bedingungen für den Baubeginn, Nebenbestimmungen und Hinweise**

(zur Entscheidung vom 07.08.2015 in der Sache Filder/Mö7/BA/2014/450 Probststr. 5 A und Probststr. 5 B)

**Die nachstehenden Auflagen und Bedingungen für den Baubeginn (§ 59 Abs. 1 LBO) sind vor der Baufreigabe (Roter Punkt) zu erfüllen:**

1. Der Bauherr hat dem Baurechtsamt die Namen und Anschriften des Bauleiters vor Baubeginn, der Fachbauleiter vor Beginn der entsprechenden Arbeiten mitzuteilen; die Mitteilung ist auch von den Bauleitern zu unterschreiben. Dies gilt bei einem Wechsel der Bauleiter entsprechend (§ 42 Abs. 3 LBO).
2. Vor Baubeginn muss die Standsicherheit für die Gesamtkonstruktion (Wohngebäude und Tiefgarage) nachgewiesen sein. Für die Prüfung der Standsicherheit sind dem Prüfamts für Baustatik, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart eine Darstellung des gesamten statischen Systems, die Konstruktionszeichnungen und die Berechnungen vorzulegen. Mit der Ausführung des Vorhabens darf erst begonnen werden, wenn die statische Berechnung geprüft und nicht beanstandet ist.
3. Vor Beginn der Bauarbeiten sind für die Prüfung der Standsicherheit der Baugrubenbegrenzungen wie Böschungen (DIN 4084, 4124), Baugrubenwände (DIN 4124, 4125), Gebäudeunterfangungen (DIN 4123) Übersichts-, Schnitt- und Konstruktionszeichnungen und ggf. Berechnungen vorzulegen. Soweit bauliche Anlagen auf Nachbargrundstücken betroffen sein können, sind auch für diese entsprechende Nachweise vorzulegen.
4. Vor Baubeginn muss der ausreichende Schallschutz nach DIN 4109 in Verbindung mit der Bekanntmachung des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft im Einvernehmen mit dem Ministerium für Verkehr und Infrastruktur über die Liste der technischen Baubestimmungen (LTB) in der jeweils gültigen Fassung nachgewiesen sein.  
  
Für die Prüfung sind Konstruktionszeichnungen und Berechnungen vorzulegen. Mit der Ausführung des Vorhabens oder von Bauteilen darf erst begonnen werden, wenn die Nachweise geprüft und nicht beanstandet sind.  
  
Für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen vor Außenlärm (Tabelle 8 der Norm DIN 4109) ist nach o.g. Bekanntmachung ein Nachweis nicht erforderlich.
5. Vor Baubeginn ist dem Baurechtsamt eine Erklärung vorzulegen, in der der Bauherr einen Sachverständigen i.S.v. § 5 Abs. 1 LBOVVO benennt, den er mit der Festlegung von Grundriss und Höhenlage der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück beauftragt hat. Name, Anschriften und Unterschriften des Bauherrn und des Sachverständigen müssen in dieser Erklärung enthalten sein.
6. Mit dem Tiefbauamt, Baubezirk 2 der Bauabteilung Neckar / Filder, Dienststelle Filder (Fremdstr. 7, 70563 Stuttgart, Tel. 0711/216-92071) ist ein Beweissicherungsverfahren für die öffentliche Straßenfläche im Bereich der Baustellenzufahrt / Baugrundstücks durchzuführen. Vor Baubeginn ist dem Baurechtsamt der entsprechende Nachweis vorzulegen.
7. Wird bei der Baugrubensicherung öffentliche Fläche - auch unterirdisch - in Anspruch genommen ist mit dem Tiefbauamt, Baubezirk 2 der Bauabteilung Neckar / Filder, Dienststelle Filder (Fremdstr. 7, 70563 Stuttgart, Tel. 0711/216-92071) eine Vereinbarung über die Herstellung der Baugrubenumschließung abzuschließen. Dem Tiefbauamt sind dazu Pläne und Schnitte in doppelter Fertigung vorzulegen. Der entsprechende Nachweis ist dem Baurechtsamt vor Baubeginn vorzulegen.

8. Die Feuerstätte und der Schornstein (Feuerungsanlage) sowie die Lüftung des Aufstellraums muss den Regeln der Technik entsprechen. Der Nachweis darüber ist durch eine Bestätigung des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters möglich und vor Baubeginn dem Baurechtsamt vorzulegen.

9. Vor Baubeginn ist dem Baurechtsamt die einvernehmliche Stellungnahme der Abfallwirtschaft Stuttgart (AWS) zum Müllstandort vorzulegen (Herr Horn 0711/216-98077).

10. Vor Baubeginn sind die erforderlichen Baulasten (Zufahrtsbaulast zur Tiefgarage zugunsten Baugrundstück und zugunsten Flst. 3150/4, Feuerwehruzufahrtsfläche und Feuerwehraufstellflächen zugunsten Baugrundstück) zu übernehmen. Zur Vorbereitung der Baulasten sind entsprechende Baulastpläne (Lageplan, EG-Grundrissplan M 1:100 mit grüner Schraffur) 5-fach sowie ungebgläubigte Grundbuchauszüge der beiden vorgenannten Grundstücke vorzulegen.

Bei Fragen zu den Baulasten setzen Sie sich bitte mit Frau Koschei (Tel. 216-60160) in Verbindung.

**Die nachstehenden Nebenbestimmungen sind bei der Ausführung des Vorhabens zu beachten:**

1. Der Bauherr hat an der Baustelle den erteilten Baufreigabebeschein anzubringen. Der Bauherr hat in den Baufreigabebeschein Name, Anschrift und Rufnummer der Bauunternehmer für die Rohbauarbeiten spätestens bei Baubeginn einzutragen; dies gilt nicht, wenn an der Baustelle ein besonderes Schild angebracht ist, das diese Angaben enthält. Der Baufreigabebeschein muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht sein (§ 12 Abs. 2 LBO).

2. Der Beginn der Bauarbeiten ist der Baurechtsbehörde schriftlich anzuzeigen (§ 66 Abs. 1 LBO).

3. Es findet eine Bauüberwachung nach § 66 Abs. 1 LBO statt. Sobald die tragenden Teile und die Dachkonstruktion errichtet sind, ist der Rohbau, nach Abschluss der Bauarbeiten ist die bauliche Anlage insgesamt zur Abnahme bei der Baurechtsbehörde -Bauaufsicht- schriftlich anzumelden. Ohne erfolgte Rohbauabnahme ist der Weiterbau nicht zulässig, ohne erfolgte Schlussabnahme darf die bauliche Anlage nicht in Gebrauch genommen werden.

4. Für das Vorhaben sind Nachweise zur Einhaltung der Anforderungen nach den §§ 3 ff der Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils gültigen Fassung in Verbindung mit den DIN 4108 von einem Entwurfsverfasser nach § 43 LBO zu erstellen und in einem Energieausweis zu dokumentieren.

Nach Fertigstellung der baulichen Anlagen ist der Energieausweis unverzüglich dem Baurechtsamt vorzulegen (§ 16 Abs. 1 EnEV).

5. Die Wohnungstrennwände und -decken sind nach DIN 4108 (Wärmeschutz) und DIN 4109 (Schallschutz) auszuführen.

6. Nach Ausführung des Erdgeschossbodens, spätestens jedoch vor Ausführung der Decke des darüberliegenden Geschosses, ist durch Vorlage einer Bestätigung eines Sachverständigen i. S. v. § 5 Abs. 2 LBOVVO nachzuweisen, dass die ausgeführte Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohbaumaß = 423,545 m üNN), die Hausgrundseiten und die Abstände zu den Grenzen mit den genehmigten Bauplänen übereinstimmen.

7. Bis zur Fertigstellung des Rohbaus ist das durch die Baugenehmigung in den Bauzeichnungen festgelegte Gelände (Rohplanum) planmäßig anzulegen (§ 10 LBO).

8. Aufgrund des § 9 Abs. 2 LBO ist für das Bauvorhaben ein Kinderspielplatz erforderlich. Er ist entsprechend der Einzeichnung im Lageplan und in den Bauzeichnungen, die Bestandteile der Baugenehmigung sind, herzustellen.

Der Kinderspielplatz muss bis zur Schlussabnahme fertiggestellt sein.

Bei Anpflanzungen im Bereich des Kinderspielplatzes sollte darauf geachtet werden, dass keine Pflanzen ausgewählt werden, die zu Vergiftungen führen können, wenn Kinder Teile davon in den Mund stecken wie z.B. Seidelbast, Stechpalme, Goldregen, Pfaffenhütchen.

9. Die innenliegenden Bäder und Toilettenräume müssen eine ausreichende Lüftung haben (§ 36 Abs. 2 LBO). Falls aufgrund der örtlichen oder baulichen Verhältnisse durch eine Schwerkraftlüftung der notwendige Luftwechsel nicht dauerhaft gewährleistet werden kann, muss eine mechanische Lüftung ausgeführt oder nachträglich eingebaut werden. b

In diesem Fall könnte insbesondere eine mechanische Entlüftung nach DIN 18017 Teil 3 oder auch eine mechanische Entlüftungsanlage mit gültiger baurechtlicher Zulassung des Instituts für Bautechnik verwendet werden.

10. Zum Begehen bestimmte Flächen baulicher Anlagen und Verkehrsflächen auf dem Baugrundstück, die an mehr als 1,00 m tiefer liegende Flächen angrenzen, sind mit geeigneten Sicherungen gemäß § 3 LBOAVO zu versehen, damit Personen gegen Herabstürzen geschützt sind. Solche Sicherungen sind auch anzubringen, wenn die Absturzstellen durch Abgrabungen und Aufschüttungen an den Grundstücksgrenzen geschaffen werden.

11. Die Schornsteinmündung des Abgaskamins muss mind. 1 m über den Oberkanten der im Umkreis von 15 m vorhandenen Fenster liegen.

12. Die Austrittsöffnung des Schornstein ist mindestens 40 cm über den First des Gebäudes zu führen.

13. Bei der Ausführung des Bauvorhabens, einschließlich seiner Außenanlagen, sind an der Straßengrenze die bestehenden Höhen einzuhalten.

14. Der Anschluss der Grundstückszufahrt an die öffentliche Straßenfläche ist vom Bauherrn in Abstimmung mit dem Tiefbauamt (GZ 66-9.32), Baubezirk 2 der Bauabteilung Neckar / Filder, Dienststelle Filder (Fremdstr. 7, 70563 Stuttgart, Tel. 0711/216-92071) herzustellen.

15. Die Gehwegüberfahrten sind nach näheren Anweisungen des Tiefbauamts, Baubezirk 2 der Bauabteilung Neckar / Filder, Dienststelle Filder (Fremdstr. 7, 70563 Stuttgart, Tel. 0711/216-92071) auf Kosten des Erlaubnisinhabers / Bauherrn herzustellen.

16. Vor Aufgrabungen des Gehweges / der Verkehrsflächen ist beim zuständigen Baubezirk des Tiefbauamts ein Aufgrabantrag zu stellen.

17. Bei der Herstellung der Tiefgaragenzufahrt darf die Gehwegfläche -z.B. als Ausgleichsfläche für das Gefälle- nicht in Anspruch genommen werden.

18. Das Oberflächenwasser der Hof- und Garagenzufahrt bzw. von sonstigen privaten Flächen darf nicht in den öffentlichen Straßenraum geleitet werden.

19. Nach Beendigung der Rohbauarbeiten hat der Bauherr auf seine Kosten einen eventuell vorhandenen Arbeitsraum entlang der Probststraße mit entsprechendem Material so zu verfüllen, dass später im Straßenraum keine Setzungen auftreten.

20. Soweit der Randstein im Bereich der Garagen- bzw. Stellplatzzufahrt höher ist als 4 cm, muss er abgesenkt werden. Randsteinabsenkungen entfallender Grundstückszufahrten entlang des Baugrundstücks sind auf die Regelhöhe anzuheben. Die Absenkung/Anhebung ist rechtzeitig unter Vorlage des genehmigten Planheftes beim Tiefbauamt, Baubezirk 2 der Bauabteilung Neckar / Filder, Dienststelle Filder (Fremdstr. 7, 70563 Stuttgart, Tel. 0711/216-92071) zu beantragen sie wird auf Kosten des Antragstellers ausgeführt.

Hierzu ist beim Tiefbauamt, Baubezirk 2 der Bauabteilung Neckar / Filder, Dienststelle Filder (Fremdstr. 7, 70563 Stuttgart, Tel. 0711/216-92071) ein Aufgrabantrag zu stellen. Die Absenkung / Anhebung des Randsteins ist durch eine vom Antragsteller / Bauherren zu beauftragende Fachfirma im Straßenbau auszuführen.

21. Die Anbindung der Tiefgarage an den Gehweg / die Straße hat so zu erfolgen, dass keine Sichtbehinderung für ausfahrende Fahrzeuge durch Bauwerke, Bepflanzung etc. entsteht.

22. Zum Begehen bestimmte Flächen baulicher Anlagen und Verkehrsflächen auf dem Baugrundstück, die an mehr als 1,00 m tiefer liegende Flächen angrenzen, sind mit geeigneten Sicherungen gemäß § 3 LBOAVO zu versehen, damit Personen gegen Herabstürzen geschützt sind. Solche Sicherungen sind auch anzubringen, wenn die Absturzstellen durch Abgrabungen und Aufschüttungen an den Grundstücksgrenzen geschaffen werden.

23. Gemäß § 35 Abs. 1 LBO sind die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar herzustellen. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische barrierefrei nutzbar und mit dem Rollstuhl zugänglich sein.

24. Die folgenden Nebenbestimmungen des Amts für Umweltschutz sind Bestandteil der Baugenehmigung und bei der Bauausführung zu beachten:

#### W a s s e r s c h u t z

a) Binden Gründungs- (z. B. Fundamente, Brunnengründung, Bohrpfähle) oder Verbaumaßnahmen zur Sicherung von Nachbargebäuden oder Verkehrswegen ggf. in das Grundwasser ein, ist auch für diese Maßnahmen vor der Ausführung unter Vorlage eines Erläuterungsberichtes und von Ausführungsplänen einschließlich eines Lageplans gemäß § 43 Abs. 2 WG beim Amt für Umweltschutz der Landeshauptstadt Stuttgart eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Forderungen hinsichtlich des Grundwasserschutzes werden in diesem Erlaubnisverfahren eingebracht.

Die Verbau-, Gründungsmaßnahmen können in dem oben genannten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren integriert und mit abgehandelt werden.

b) Wird im Vorhabensbereich ein bisher nicht bekannter Grundwasseraufschluss oder Brunnen entdeckt, sind an dieser Stelle alle Maßnahmen so lange zurückzustellen, bis mit dem Amt für Umweltschutz das weitere Vorgehen abgestimmt worden ist.

c) Werden bei den Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen festgestellt, ist das Amt für Umweltschutz zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise zu benachrichtigen.

d) Bis zum Bemessungswasserstand (421,00 m ü. NN) sind sämtliche Bauteile wasserundurchlässig und auftriebssicher auszubilden. Baustoffe müssen gegen das Grundwasser beständig sein.

e) Sämtliche Bauteile unterhalb Bemessungshöhe müssen horizontale und vertikale Grundwasserausgleichsschichten erhalten (z. B. Filterschicht aus Kies 5-32 mm mind. 0,20 m dick, vertikal Arbeitsraumverfüllung mit Material der horizontalen Umläufigkeit, bei bindigem Untergrund eingepackt in ein Filtervlies).

f) Falls Abwassergrundleitungen unterhalb der Bemessungshöhe unterhalb der Bodenplatte verlegt werden, sind diese entweder doppelwandig auszuführen oder in einen konstruktiv mit der Bodenplatte verbundenen Stahlbetonkasten - Beton wasserundurchlässig und grundwasserbeständig, Rohrdeckung allseits mind. 0,15 m - einzupacken. Der Stahlbetonkasten ist grundwasserumläufig oder durchlässig auszubilden.

g) Zur Verhinderung eines Kurzschlusses des Niederschlags-/ Oberflächenwassers zum Grundwasser müssen Arbeitsräume zur Geländeoberkante hin abgedichtet werden. Dies kann z.B. durch Verfüllung mit wenig wasserdurchlässigem Material unter optimaler Verdichtung erfolgen.

Eventuell vorgesehene Vertikaldrainage (vertikale Drainelemente) an den Gebäudeaußenwänden darf nur bis 1,0 m unterhalb der Geländeoberkante eingebaut werden.

h) Falls die Gebäudesubstanz oberhalb des Bemessungswasserstandes gegen den Zutritt von Wasser von außen durch den Einbau von Dränrohren mit Anschluss ans Kanalnetz geschützt werden soll, muss der Anschluss gegen Rückstau aus dem Entwässerungsnetz geschützt werden.

Grundwasser darf frühestens zum Kanalnetz abgeleitet werden, wenn dieses die Bemessungshöhe (421,00 m ü. NN) erreicht hat.

i) Vorgesehene Kontroll- und Spülschächte für die Drainage sind im Bereich der Filterstrecke durchlässig, darüber dicht herzustellen. Die Schachtabdeckung ist tagwasserdicht zu wählen.

j) Licht- bzw. Lüftungsschächte sind mit dichter, evtl. rückstaugesicherter entwässerter Sohle zu versehen. Die Entwässerung ist im Bedarfsfall an das häusliche Entwässerungsnetz anzuschließen.

## Immissionschutz

k) Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - vom 19. August 1970 (Beilage zum BAnz. Nr. 160 vom 1. Sept. 1970) ist zu beachten. Insbesondere seien folgende Punkte genannt:

- Um die Nachbarschaft vor erheblichen Belästigungen zu schützen, ist darauf zu achten, dass Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Es sind Vorkehrungen zu treffen, um die Ausbreitung unvermeidbarer Geräusche auf ein Mindestmaß zu beschränken. Der Betrieb auf der Baustelle ist möglichst geräuscharm abzuwickeln. Zu diesem Zweck sind vorzugsweise Baumaschinen mit möglichst niedrigen Schalleistungspegeln einzusetzen und Abschirmmaßnahmen zu treffen. Zu den Abschirmmaßnahmen gehört auch eine - den Schallschutz der Anlieger berücksichtigende - Aufstellung der Baumaschinen.

- Geräuschintensive Tätigkeiten sind nur werktags in der Zeit zwischen 07:00 Uhr und 20:00 Uhr auszuführen. Dies gilt auch für die An- und Abfahrt der LKW zur Baustelle.

l) Der Immissionsbeitrag (Zusatzbelastung), hervorgerufen durch die Lärmemission des BHKW, darf am maßgeblichen Immissionsort folgende Werte nicht überschreiten (TA Lärm, Punkt 6.1 i. V. m. 3.2.1):

Maßgeblicher Immissionsort	Zusatzbelastung (Beurteilungspegel)	
	tags	nachts
Balinger Str. 34 (MI)	54 dB(A)	39 dB(A)
Probststr. 7-13 (MI)	54 dB(A)	39 dB(A)
Probststr. 5A und 5B (MI)	54 dB(A)	39 dB(A)

m) Auf eine körperschallentkoppelte Aufstellung des BHKW ist zu achten. Dadurch ist sicherzustellen, dass die unter TA Lärm, Punkt 6.1 vorgegebenen Innenwerte von 35 dB(A) (Tag) sowie 25 dB(A) (Nacht) in schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden.

n) Die Bestimmungen der TA Lärm, Punkt 7.3, zum Thema tieffrequente Geräusche sind zu beachten, insbesondere sind die Anhaltswerte der DIN 45680 (1997-03) Beiblatt 1, Abschnitt 3 einzuhalten.

o) Regenrinnen im Bereich der Zufahrten und zur Tiefgarage müssen entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik lärmarm ausgeführt werden (z. B. durch verschraubte Eisenplatten), so dass keine Geräuschimpulse beim Überfahren entstehen.

p) Die Garagentore sind lärmarm (Stand der Lärminderungstechnik) auszuführen.

q) Fahrbahnbelag der TG-Zufahrt ist aus lärmarmem Material (z.B. Asphaltbeton / Gussasphalt) auszuführen.

#### Betrieblicher Umweltschutz

r) Bei Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden oder bei Körperschallübertragung ist sicherzustellen, dass in den am stärksten betroffenen betriebsfremden schutzbedürftigen Räumen (z.B. Wohn- und Schlafzimmer im Dachgeschoss) der Beurteilungspegel von tagsüber 35 dB (A) und nachts 25 dB (A) nicht überschritten wird. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Richtwerte um nicht mehr als 10 dB (A) überschreiten.

25. Bis zur Schlussabnahme ist dem Baurechtsamt für die Aufzugsanlage der EG-Konformitätsnachweis entsprechend der 12. Verordnung zum Gerätesicherheitsgesetz und der europäischen Aufzugsrichtlinie 95/16 EG vorzulegen (§ 17 – 25 LBO, § 29 LBO).

26. Die Aufzugsanlage ist nach der aktuellen DIN EN 81 zu errichten und zu betreiben.

27. Zur Verhinderung von schädlichen Bodenveränderungen sowie aus Gründen des vorbeugenden Grundwasserschutzes kann einer offenporigen Ausführung der Tiefgaragenbefestigung und somit einem Versickern des anfallenden Wassers nur zugestimmt werden, sofern folgende Rahmenbedingungen gewährleistet sind:

- die Baugrubensohle liegt oberhalb des Grundwasser-Bemessungswasserstandes
- unterhalb der Baugrubensohle steht eine mindestens 3 m mächtige, geringdurchlässige Schicht (kf 10 –6 m/s) an „Geologische Barriere“
- die Grundwasseroberfläche liegt nicht innerhalb der „Geologische Barriere“.

Für den Fall dass o. g. Rahmenbedingungen nicht gewährleistet sind, wird einer Ausführung der Tiefgarage mit wasserdurchlässigem Pflasterbelag nur zugestimmt, sofern eine wasserdichte Trennung (z.B. durch das Verlegen einer PE-Folie) zwischen den beiden Schichten (Kapillarbrechende Filterschicht und Tragschicht) erfolgt. Die Folie zur Trennung von evtl. TG-Wasser und Grundwasser muss durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen insbesondere im Bauzustand geschützt werden.

28. Der vorgesehene Fußbodenaufbau der Tiefgarage ist, rechtzeitig vor der Ausführung der Tiefgarage, dem Amt für Umweltschutz zur Prüfung vorzulegen. Die einvernehmliche Stellungnahme hierzu ist dem Baurechtsamt vorzulegen.

## B r a n d s c h u t z

Für die Tiefgarage gilt:

### Treppenträume / Flure

a) Das Garagengeschoss darf mit Fluren, Treppenträumen und Aufzügen, die nicht nur der Garage dienen, nur durch Räume mit feuerbeständigen Wänden und Decken sowie mindestens feuerhemmenden und selbstschließenden, in Fluchtrichtung aufschlagenden Türen (Sicherheitsschleusen), verbunden sein.

Zwischen Sicherheitsschleusen und Fluren oder Treppenträumen sowie Aufzugsvorräumen genügen nicht abschließbare Rauchschutztüren (DIN 18095 bzw. S200C gemäß DIN EN 13501), zwischen Sicherheitsschleusen und Aufzügen in Fahrschächten Fahrschachttüren.

### Türen / Tore / Feuerschutzabschlüsse

b) Die Garagengeschosse dürfen mit anderen Räumen, außer mit Treppenträumen und Aufzügen sowie anderen Gebäuden unmittelbar nur durch Öffnungen mit mindestens feuerhemmenden Türen (T30 DIN 4102) verbunden sein.

c) Bei der Ausfahrt ist in oder neben Roll-, Schiebe- oder Sektionaltoren ein in Fluchtrichtung aufschlagender Gehflügel einzubauen.

d) In Mittel- und Großgaragen können Garagenboxen mit Garagentoren nur errichtet werden, wenn die Verkehrssicherheit, eine ausreichende Lüftung in allen Teilen der Garage sowie die Durchführung wirksamer Löscharbeiten sichergestellt sind. Verschlüsse zwischen Garagenbox und Fahrbahngasse (Garagentor) sind so herzustellen, dass Öffnungen, von mindestens 25% der gesamten Fläche gleichmäßig verteilt, enthalten sind, die einen Löschmitteleinsatz sicherstellen und eine ungehinderte Rauch- und Wärmeabführung gewährleisten (offene Metallgitter- Tore mit einer Maschenöffnung von mind. 9 x 9 cm).

### Treppenträume / Flure

Für die Gebäude gelten jeweils:

e) Im Treppenraum ist im obersten Geschoss ein Fenster mit einem freien Querschnitt von 0,5 m<sup>2</sup> anzubringen, das ohne Hilfsmittel geöffnet werden kann. Das Fenster muss mindestens 1,80 m oberhalb des Fußbodens des obersten Geschosses liegen.

### Rettungswege / Feuerwehraufstellflächen / Feuerwehruzufahrten

f) Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen muss in jedem Geschoss als zweiten Rettungsweg eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle (z.B. Fenster) haben. Die Fenster müssen im Lichten mindestens 0,90 m breit x 1,20 m hoch sein; die Brüstungshöhe darf 1,20 m nicht überschreiten.

g) Die in den Bauvorlagen (Grüneintrag Plan 1. OG vom 20.05.2015) dargestellte Stellfläche für die tragbare vierteilige Steckleiter ist bis zur Schlussabnahme herzustellen.

Die Stellfläche muss auf einer Fläche von 3 m x 3 m eben sein, an einer Kante an der anzuleitenden Linie (z. B. Fenster) anliegen und mittig davorliegen. Die Fläche muss völlig frei bleiben.

Stellflächen sind sicher begehbar herzustellen und so instand zu halten, dass sie jederzeit von der Feuerwehr benutzbar sind.

h) Von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zu den Stellflächen ist ein Zugang für die Feuerwehr anzulegen.

Zu- und Durchgänge für die Feuerwehr sind folgendermaßen herzustellen:

- Zugänge sind geradlinig, ebenerdig und mindestens 1,25 m breit auszuführen. Sie müssen an jeder Stelle eine lichte Höhe von mindestens 2,20 m haben. Für Türöffnungen und andere geringfügige Einengungen genügt eine lichte Breite von 1 m und eine lichte Höhe von mindestens 2 m.
- Werden Türen, Tore o. ä. im Zuge von Feuerwehrzugängen angeordnet sind als Verschlüsse in diesen ausschließlich Feuerwehr-Verschlusseinrichtungen gemäß DIN 14925 oder Dreikantverschlüsse zu verwenden, die mit dem Dreikant des Feuerwehrbeils nach DIN 14924 geöffnet werden können.
- Zugänge sind sicher begehbar herzustellen und so instand zu halten, dass sie jederzeit von der Feuerwehr benutzbar sind und eine Rutschgefahr (z. B. durch Humus, Schnee, Eis) ausgeschlossen ist.
- Höhenunterschiede im Zuge von Zugängen sind durch Treppenanlagen oder befestigte flache Rampen zu überbrücken.

i) Für das Gebäude sind die in den Bauzeichnungen eingetragenen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge entsprechend der VwV Feuerwehrflächen bzw. der DIN 14090 anzulegen.

Für die Aufstellflächen gilt:

- Aufstellflächen müssen mindestens 5 m x 11 m groß und so angeordnet sein, dass alle zum Anleiten bestimmten Stellen von Hubrettungsfahrzeugen erreicht werden können.
- Aufstellflächen müssen ständig freigehalten werden. Hierauf ist dauerhaft und leicht erkennbar hinzuweisen.
- Zwischen der anzuleitenden Außenwand und den Aufstellflächen dürfen sich keine Hindernisse (z. B. bauliche Anlagen, Bäume) befinden, die den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen behindern.
- Aufstellflächen sind auf dem Grundstück durch Hinweisschilder D1 nach DIN 4066 mit der Aufschrift „Fläche für die Feuerwehr“ zu kennzeichnen. Die Hinweisschilder müssen 210 mm x 594 mm groß, sowie wetter- und UV-beständig sein. Sie müssen dauerhaft angebracht sein.
- Aufstellflächen sind so zu befestigen, dass sie einer Flächenpressung (Bodenpressung) von mindestens 800 kN/m<sup>2</sup> standhalten.

- Aufstellflächen sind sicher begeh- und befahrbar herzustellen und so instand zu halten, dass sie jederzeit von der Feuerwehr benutzbar sind und eine Rutschgefahr (z. B. durch Humus, Schnee, Eis) ausgeschlossen ist.

- Für Stufen und Schwellen, Randbegrenzungen sowie Befestigung und Tragfähigkeit gelten die Anforderungen für Feuerwehrezufahrten sinngemäß.

29. Aufenthaltsräume, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen, sowie Rettungswege von solchen Aufenthaltsräumen in derselben Nutzungseinheit sind jeweils mit mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.

30. Das Gutachten zur Entlüftung der Tiefgarage der Fa. SITEC GmbH vom 31.03.2015 ist Bestandteil der Baugenehmigung.

31. Für die geschlossene Mittelgarage ist das Gutachten eines nach § 1 BauSVO anerkannten Sachverständigen vorzulegen, indem der Nachweis geführt ist, dass der Halbstundenmittelwert des Volumengehalts an Kohlenmonoxyd in der Luft unter Berücksichtigung der regelmäßigen Verkehrsspitzen im Mittel nicht mehr als 100 ppm beträgt und dies nach Inbetriebnahme der Mittelgarage auf der Grundlage von ununterbrochenen Messungen über einen Zeitraum von mindestens 1 Monat bestätigt wird.

32. Die Tiefgaragenzufahrt ist mit stark geriffelter Oberfläche auszuführen. Der Einfahrts- und der Mündungsbereich der Tiefgaragenzufahrtsrampe sind so auszurunden, dass Fahrzeuge nicht aufsitzen können.

33. In der Garage muß eine allgemeine elektrische Beleuchtung vorhanden sein, die in Rettungswegen und den Fahrgassen eine Beleuchtungsstärke von mindestens 20 LUX sicherstellt.

34. In der Garage, ist zur Beleuchtung der notwendigen Rettungswege eine Sicherheitsbeleuchtung nach VDE 0108 einzurichten. Die für die Sicherheitsbeleuchtung erforderliche Sicherheitsstromversorgung ist entsprechend der Musterrichtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen und DIN VDE 0108 auszuführen.

35. In der Garage müssen an der Zufahrt leicht erkennbar und dauerhaft folgende Hinweise angebracht werden:

"Abgase gefährden die Gesundheit. Vermeiden Sie längeren Aufenthalt."

36. Für die Garage sind verteilt Rauchabzugsöffnungen in der Größe von 0,2 % der Raumgrundfläche ins Freie herzustellen. Die Querlüftung muss gesichert sein.

37. Der Freiflächengestaltungsplan vom 17.04.2015 ist Bestandteil der Baugenehmigung und entsprechend der Darstellung durchzuführen.

38. Folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes sind insbesondere zu beachten:

a) Die nicht überbauten Grundstücksflächen (pv 1) sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und so zu erhalten. Der Stammumfang der Bäume muss zum Zeitpunkt der Pflanzung mind. 18/20 cm für kleinkronige Bäume und 20/25 cm für mittelkronige Bäume betragen.

b) Die mit Pflanzverpflichtung (pv2) im Lageplan bezeichneten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Sträuchern und mittelkronigen Laubbäumen in der Pflanzgröße von 20/25 cm - bei der Pflanzung in 1 m Höhe gemessen - zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

- c) Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.
- d) Die Flachdächer sind bei einer Substratstärke von mind. 12 cm mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.
- e) Grelle und leuchtende Farben sowie glänzende und reflektierende Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig.
- f) Einfriedigungen zur Probststraße sind unzulässig. Ansonsten sind Einfriedigungen zum öffentlichen Verkehrsraum nur als Hecken oder Zäune bis 1,3 m Höhe zulässig. Zäune sind nur zulässig, wenn sie innerhalb einer Pflanzung ausgeführt werden und von der öffentlichen Verkehrsfläche mind. 50 cm zurückgesetzt sind.
- g) Das Flachdach der Tiefgarage ist mit einer Mindesteindeckung von 50 cm intensiv zu begrünen und gärtnerisch dauernd so zu erhalten.
- h) Die Flachdächer der Gebäude sind bei einer Substratschicht von mindestens 12 cm mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- i) Anstelle der beiden nach dem Bebauungsplan zu erhaltenden Bäume im nördlichen Grundstücksbereich sind, entsprechend der blauen Änderung im Freiflächengestaltungsplan vom 08.07.2015, zwei mittelkronige, standortgerechte Laubbäume (z.B. Blumenesche, Feldahorn oder Stadtbirne) in der Pflanzgröße von 20/25 am zu pflanzen.
- j) Alle Begrünungsmaßnahmen sind auf Dauer zu erhalten.

39. Auf den nicht überbauten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen keine mit Kies geschotterten Flächen angelegt werden.

#### 40. Auflage zum Nachweis der Fahrrad-Stellplätze

Aufgrund des § 37 LBO sind für das Bauvorhaben 46 Fahrrad-Stellplätze erforderlich. Sie sind entsprechend der Einzeichnung im Lageplan und in den Bauzeichnungen, die Bestandteile der Baugenehmigung sind, herzustellen.

Die Fahrrad-Stellplätze müssen bis zur Schlussabnahme fertiggestellt sein. Sie dürfen nicht zweckentfremdet benutzt werden.

#### 41. Auflage zum Nachweis der Kfz-Stellplätze

Aufgrund des § 37 LBO sind für das Bauvorhaben 23 Kfz-Stellplätze erforderlich. Sie sind entsprechend der Einzeichnung im Lageplan und in den Bauzeichnungen, die Bestandteile der Baugenehmigung sind, in der Tiefgarage herzustellen.

Die Kfz-Stellplätze müssen bis zur Schlussabnahme fertiggestellt sein. Sie dürfen nicht zweckentfremdet benutzt werden.

#### **Ergänzende Hinweise:**

1. Auf die Hinweise für Bauherrn und Planverfasser wird aufmerksam gemacht.
2. Auf das Merkblatt zur Staubminderung auf Großbaustellen wird hingewiesen (siehe Anlage).
3. Auf die Einhaltung des Gesetzes zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergien (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) wird besonders hingewiesen.

4. Bei den erforderlichen Erdarbeiten soll der Mutterboden gesondert abgehoben, sachgemäß gelagert und in geeigneter Weise wiederverwendet werden.

5. Nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, bestimmte Handlungen zum Schaden besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten durchzuführen. Sollten durch das o. g. Vorhaben besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten betroffen sein, so dürfen die Arbeiten nicht begonnen werden, bzw. sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich das Amt für Umweltschutz, Gaisburgstraße 4, Untere Naturschutzbehörde, 70182 Stuttgart, Tel. Frau Kübler 216-88647 oder Herr Diehle 216-88627, zu informieren. Zuwiderhandlungen können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

6. Das Bauvorhaben liegt hinsichtlich der Straßenflächen und der Entwässerung im Zuständigkeitsbereich des Tiefbauamts, Baubezirk 2 der Bauabteilung Neckar / Filder, Dienststelle Filder (Fremdstr. 7, 70563 Stuttgart, Tel. 0711/216-92071).

7. Das Tiefbauamt weist auf folgendes hin:

Der Bauherr haftet der Stadt für Schäden aller Art, die am Straßenkörper, am öffentlichen Abwasserkanal sowie an den öffentlichen Versorgungsleitungen durch die Ausführung des Bauvorhabens einschließlich Baugrubenumschließung jetzt und später entstehen.

Der Abschluss einer Haftpflichtversicherung wird empfohlen.

8. Auf die folgenden Empfehlungen des Amts für Umweltschutz wird besonders hingewiesen:

9. Es wird darauf hingewiesen, dass die Straßen, insbesondere durch Baustellenfahrzeuge, nicht verschmutzt werden dürfen und dass unvermeidbare Verunreinigungen ohne Aufforderung unverzüglich zu beseitigen sind.

10. Die Straßenplatzbenutzung muss aus Verkehrsgründen auf ein Mindestmaß beschränkt werden sie ist rechtzeitig unter Vorlage von drei Verkehrszeichenplänen im Maßstab 1:500 beim Amt für öffentliche Ordnung, Straßenverkehrsabteilung, Eberhardstraße 35, 70173 Stuttgart, zu beantragen.

## W a s s e r s c h u t z

a) Nach der derzeitigen Planung wird beim Erstellen der Untergeschossebene Grundwasser freigelegt werden. Darüber hinaus wird während der Bauzeit voraussichtlich, zumindest zeitweise, eine Grundwasserentnahme und eine Ableitung des Grundwassers zum Kanalnetz erforderlich. Diese Maßnahme stellt nach § 8, 9 Abs.1 Ziffer 5 WHG einen wasserrechtlichen Tatbestand dar, der vor der Ausübung wasserrechtlich erlaubt sein muss.

b) Nach der eingeführten Praxis im Stadtgebiet Stuttgart sind in diesen Fällen getrennte Verfahren nach Baurecht und Wasserrecht durchzuführen, wobei die Baufreigabe nach Baurecht erst erfolgen darf, wenn das wasserrechtliche Erlaubnisverfahren abgeschlossen ist.

c) Außerdem wird über die Standzeit des Gebäudes eine Umleitung des Grundwassers notwendig (§ 9, Abs.2 Ziffer 1 WHG), die gleichfalls einer Erlaubnis bedarf.

d) Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Bauwasserhalten ist bereits mit Entscheidung des Amts für Umweltschutz vom 17.03.2015 erteilt worden.

## Immissionschutz

e) Verkehrsemissionen (Herr Haag, 88719):

Bezüglich der Schallschutzmaßnahmen wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Mö 185.2 (2004\_026)) hingewiesen.

Bei nächtlichen Pegeln von über 50 dB(A) werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in allen zum Schlafen geeigneten Räumen empfohlen.

f) Lärmemissionen ausgehend von dem Betrieb des geplanten BHKW (Fr. Werner-Boccuti, 88396):

Dem Antrag liegt eine schalltechnische Stellungnahme zu dem geplanten BHKW, erstellt von Kurz und Fischer vom 29.10.2014, bei. In dem Gutachten sind Maßnahmen aufgeführt, die ergriffen werden sollten, um die Beeinträchtigungen ausgehend von dem Betrieb des BHKW auf das geplante Gebäude gering zu halten. In dem Gutachten werden teilweise strengere Zielwerte festgesetzt, als der Gesetzgeber vorsieht. Wir empfehlen dennoch diese Maßnahmen umzusetzen, da in diesem Fall davon auszugehen ist, dass die unten als Nebenstimmungen formulierten gesetzlichen Vorgaben ebenfalls eingehalten sind.

g) Staubbelastungen auf der Baustelle sowie in der Umgebung sind zu vermeiden. Sollte es zu Staubentwicklungen kommen, ist eine Wasserbedüsung einzusetzen. Zusätzlich müssen die Fahrwege gesäubert werden.

h) Rechtzeitig vor Beginn der Bautätigkeiten ist die Nachbarschaft über Dauer und Umfang der Bauarbeiten zu informieren. Seitens des Bauherrn ist ein Ansprechpartner für die betroffene Bevölkerung zu benennen.

i) Bauherr, Bauunternehmer und Bauleiter haben beim Betrieb auf der Baustelle, insbesondere beim Betrieb von Baumaschinen, darauf zu achten, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

## Brandschutz

### 11. Sonstiges

a) Die Zuordnung der bauaufsichtlichen Anforderungen an Bauteile zu den Klassifizierungen der DIN 4102 bzw. DIN EN 13501 erfolgt gemäß den Anlagen 0.1.1 bzw. 0.1.2 der Bauregelliste A Teil 1.

b) Zuordnung der bauaufsichtlichen Anforderungen an Baustoffe zu den Klassifizierungen der DIN 4102 bzw. DIN EN 13501 erfolgt gemäß den Anlagen 0.2.1 bzw. 0.2.2 der Bauregelliste A Teil 1.

c) Die Stellflächen mit 4 m x 4 m sind nicht notwendig. Es ist nur eine 3 m x 3m Stellfläche für die Wohnungen 15 und 18 notwendig.

d) Der 2. Rettungsweg wird, mit Ausnahme der Wohnung 21 im 3. OG, aus den anderen Wohnungen über das Hubrettungsfahrzeug gesichert.

12. Auf die folgende Festsetzung des Bebauungsplans wird besonders hingewiesen:

Es sind ausreichende Vorkehrungen zum Schutz vor Aussenlärm (z.B. Schallschutzfenster/Grundrissanordnung) zu treffen. Dabei ist von folgenden Aussenlärmpegeln auszugehen: tags 64-70 dB (A) und nachts 54-60 dB (A).

13. Das Gebäude wird als Gebäude der Gebäudeklasse 4 i.S.d. § 2 Abs. 4 LBO eingestuft.