1. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

GB — Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Zweckbestimmung: Pflegeheim
Zulässig sind: Pflegeheim sowie die dem Pflegeheim dienenden Nebenanlagen und Stellplätze

Hinweis — Für die Flächen für den Gemeinbedarf erfolgt folgende Einstufung der Schutzbedürftigkeit:
Das Pflegeheim wird nach DIN 18005 (in Anlehnung an die TA Lärm) mit einer Empfindlichkeit von 45/35 dB(A) tags/nachts eingestuft.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Zur Verwirklichung von Vorhaben zur Energieeinsparung und Anlagen zur Energiegewinnung ist die Überschreitung der GRZ um bis 0,05 gem. § 16 Abs. 6 BauNVO zulässig.

1.3 Höhen baulicher Anlagen als Höchstwerte (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)

HbA — in m ü. NN
Oberster Bezugspunkt ist die Oberkante der Attika.

HbA1 — 244,00
Auf der Fläche HbA1 ist eine Überschreitung dieser HbA durch eine Fluchttreppe in der erforderlichen Grundfläche und Höhe zulässig.

HbA2 — 246,50
Auf der Fläche HbA2 ist eine Überschreitung dieser HbA durch einen verglasten Anbau an das Staffelgeschoss (HbA3) ausnahmsweise zulässig, wenn dieser eine Länge von 15 m, eine Tiefe von 3 m und eine Höhe von max. 2,70 m nicht überschreitet und mittig vor der Längsseite des Staffelgeschosses angebracht wird.

HbA3 — 249,80
Auf der Fläche HbA3 ist eine Überschreitung dieser HbA ausnahmsweise zulässig, wenn diese der Errichtung von Solaranlagen bis zu einer Höhe von 1,5 m dient und die Solaranlage um das 2-fache der je-

weiligen Höhe, um welche die HbA3 überschritten wird, von der Nutzungstrennlinie zurücktritt.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Nebenanlagen — Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Baugrenzen — Eine Überschreitung der bergseitigen Baugrenze ist mit Vorbauten ausnahmsweise zulässig, wenn diese eine Länge von bis zu 10 m und eine Tiefe von bis zu 1,50 m nicht überschreiten.

1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

GGa_u — Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur als unterirdische Gemeinschaftsgarage auf der mit GGa_u bezeichneten Fläche zulässig.

1.6 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

gr — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.
fr — Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit.

1.7 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche ist als Streuobstwiese herzustellen.

1.8 Pflanzverpflichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Von den 5 in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen sind mindestens 3 vor der sonnenexponierten Fassade unter Berücksichtigung notwendiger Abstände so anzupflanzen, dass sie zu einer zeitlich und flächig bestmöglichen Beschattung der Fassaden führen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte dürfen bis zu 5 m abweichen.

pv_1 — Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der zulässigen Zufahrten flächig zu begrünen, als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Für die Begrünung sind heimische, standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume (Mindestgröße: 20/25) und Laubsträucher

(Heister, 3x verpflanzt) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden (s. a. Hinweise Ziff. 4.6). Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

pv_2 Dächer sind über die gesamte Dachfläche zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm (Gesamtaufbau) betragen, die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Substratschicht mindestens 8 cm.

Solaranlagen sind schräg aufgeständert über der begrünten Dachfläche zulässig. Dabei dürfen die Solarmodule bzw. -kollektoren in senkrechter Projektion von oben auf das Dach maximal die Hälfte der begrünten Fläche bedecken. Der Mindestabstand zwischen Substrat und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten.

Technische Aufbauten, Dachterrassen, Attika und nicht brennbare Abstandsflächen sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 20% der Dachfläche einnehmen.

Auf der Fläche **HbA2** ist neben einem verglasten Anbau, Oberlichtern, Rand- und Abstandsstreifen eine Befestigung als Terrasse zulässig; der Gesamtanteil dieser Flächen an der HbA2-Fläche darf bis zu 50 % betragen.

Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden, die in ihrem Wachstum die Solaranlagen nicht verschatten.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Trockenmauern Trockenmauern sind instand und von Bewuchs frei zu halten. Instandsetzungen und Erweiterungen müssen mit der bisher verwendeten Gesteinsart und -größe trocken gemauert werden.

Streuobstwiese Auf der privaten Grünfläche Streuobstwiese sind drei hochstämmige, standortgerechte Obstbäume einer heimischen Sorte in der Pflanzgröße 20/25 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese gleichwertig zu ersetzen.
Die Wiese ist als artenreiche Wiese mit standortheimischen Arten anzulegen und extensiv zu pflegen.

1.10 Böschungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, können die an die Verkehrsfläche angrenzenden Flurstücks-

teile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 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.

1.11 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den Außenbauteilen der baulichen Anlagen sind Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen.

Hinweise:
1. Im Bereich der Jägerhalde/Munderkinger Straße ist gemäß der Verkehrslärmkartierung Stuttgart 2017 von Lärmpegeln aus Straßenverkehr von bis zu 55 dB(A) (Tag/Abend/Nacht) bzw. 50 dB(A) (Nacht) auszugehen.

2. Für zum Schlafen geeignete Räume, die nach Norden, Osten und Süden orientiert sind, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen notwendig, unabhängig davon, dass ab Schallpegeln von mehr als 50 dB(A) solche Lüftungseinrichtungen grundsätzlich für alle Schlafräume empfohlen werden.

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 Bürgerservice Bauen zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

D Flachdach bis 5° Neigung

2.2 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Grelle Farben und reflektierende Materialien (ausgenommen Fensterverglasung und reflektionsreduzierte Solaranlagen) sind nicht zulässig.

2.3 Bepflanzung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

In einer Tiefe von 20 m von der südwestlichen Plangebietsgrenze sind geschlossene Bepflanzungen nicht zulässig. Zur Erhaltung der Aussicht ist bei Bäumen ein ausreichend großer Abstand vorzusehen.

2.4 Einfriedungen, Müllbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

EF

Einfriedungen sind nur als Zäune bis 1,30 m Höhe oder als Hecken zulässig. Mauern (Sockel) bis 0,50 m Höhe können als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Einfriedung insgesamt 1,30 m Höhe nicht überschreitet.

Standorte für Müllbehälter sind im Gebäude zu integrieren oder durch Anpflanzungen oder Rankgerüste allseitig und dauerhaft gegen Blicke abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

3. Kennzeichnung

Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

4. Hinweise

4.1 Baugrund

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes steht Gipskeuper an. Mit Auslaugungsvorgängen muss gerechnet werden.

Im Lageplan sind ehemalige Luftschutzstollen nachrichtlich dargestellt. Diese sind zum Teil mit Beton verpresst worden. Vor Gründungsarbeiten im Bereich dieser Stollen soll ein geologisches Gutachten eingeholt werden.

4.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), 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).

4.3 Grundwasserschutz und Wasserrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb der Außenzone des mit Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002 abgegrenzten Schutzgebietes der Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und -Berg. Zum Schutz des Grundwassers und der Mineralquellen bedürfen alle Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens. Im Geltungsbereich ist mit einem Grundwasserstand von ca. 220,00 m ü. NN zu rechnen (Hydrogeologische Baugrundkarte von Stuttgart i. M. 1 : 10 000). Diese Angabe gibt die großräumige Situation wieder, von der kleinräumige Abweichungen jederzeit möglich sind.

Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) 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 mitzuteilen.

4.4 Artenschutz

Vor Abbruch und Umbau von Gebäuden, der Umgestaltung von Grundstücken sowie Durchführung von Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern ist zu prüfen, ob besonders geschützte Tierarten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (artenschutzrechtliche Verbotsbestände des § 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.
Maßnahmen an Gebäuden, die Umgestaltung von Grundstücken sowie die Durchführung von Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern sollen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar und damit außerhalb der Brutzeiten heimischer Vogelarten durchgeführt werden. Bei winterlichen Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen mit Höhlungen ist zu prüfen, ob diese als Winterquartier von Fledermäusen genutzt werden.
Es wird empfohlen, vor Durchführung von Arbeiten einen Fachgutachter zu konsultieren.

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, Materialität und Dimensionierung sind der Fachliteratur zu entnehmen.

4.5 Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Es gilt der jeweils aktuelle Stand der Technik. Emissionen im Blau-, Violett- und UV-Spektrum sind nicht zulässig. Die Lichtwirkung darf nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche gerichtet sein. Nach Möglichkeit ist die Betriebsdauer der Beleuchtung durch Zeitschaltung und Bewegungsmelder dem Beleuchtungsbedarf anzupassen. Das Anstrahlen von Gebäudefassaden, Strahlung gen

Himmel sowie Lichtwerbung ist nicht zulässig.

4.6 Anpflanzungen

Als standortgerechte Anpflanzungen eignen sich beispielsweise folgende heimische Bäume:
Ahorn, Eberesche, Eiche, Linde, Buche, Apfel, Birnen, Kirschen, Mirabellen, Zwetschgen, Vogelbeere, Mehlbeere, Hainbuche, Weißdorn;

Sträucher: Schlehe, Hundsrose, Essigrose, Haselnuss, Holunder, Pfaffenhütchen, Liguster, Schneeball.

4.7 Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind zufällige Funde von Sachen, Sachgesamtheiten oder Teilen von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einer Polizeidienststelle anzuzeigen.

4.8 Höhenangaben

Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m über NN) im neuen System. Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System erteilt das Stadtmessungsamt. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.