

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen und Zeichenerklärung**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 20. November 2018 ist Bestandteil der Satzung (§ 12 Abs. 3 BauGB).

### **Art der baulichen Nutzung**



Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung: Betreutes Wohnen für Senioren. Zulässig sind Wohnungen für betreutes Wohnen für Personen ab dem 65. Lebensjahr, Gemeinschaftsräume, Stellplätze und Nebenanlagen.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3 a BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB).

#### Hinweis:

Das Gebäude für betreutes Wohnen wird entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet (WA) nach DIN 18005 mit einer Empfindlichkeit von 55/40 dB(A) tags/nachts eingestuft.

### **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

HbA Siehe Einschriebe in der Planzeichnung, Angaben in m üNN als maximale Höhe.

Zu Dachaufbauten siehe B. Örtliche Bauvorschriften.

### **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**



Baugrenze

Unterhalb der Geländeoberfläche ist die Überschreitung der Baugrenze bis zu 10 m<sup>2</sup> zulässig. Sofern es sich um die Unterbauung einer im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Grünfläche handelt, ist eine Erdüberdeckung von mind. 50 cm zu gewährleisten.

### **Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

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

#### Hinweis:

Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, 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.

## Grünordnung und Freiflächenplanung

Die Frei- bzw. Grünflächen sind gemäß den Vorgaben des Freiflächengestaltungsplanes (Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 20. November 2018) herzustellen. Zur Pflanzung sind heimische Gehölze zu verwenden (s. D Hinweise zu Anpflanzungen).

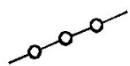
Im Bereich der Grünflächen sind Anleiterflächen für die Feuerwehr zulässig und dürfen im erforderlichen Umfang befestigt werden.

### **Pflanzverpflichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Flachdächer sind mit heimischem Pflanzgut zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden. Die Substrathöhe muss wenigstens 12 cm betragen. Die Errichtung von Anlagen für die Solarenergienutzung kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese mit einem Abstand von wenigstens 30 cm über der Dachfläche aufgeständert werden und der Abstand zum Dachrand wenigstens 50 cm beträgt. Bei flächiger Anbringung ohne Aufständigung und ohne Begrünung können Solaranlagen bis zu 40 % der Dachfläche einnehmen.

Von der Pflanzpflicht ausgenommen sind Überdachungen von Fahrradabstellflächen.

## Sonstige Festsetzungen



Abgrenzung des Maßes der Nutzung (unterschiedliche Höhen baulicher Anlagen).



Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## **B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

### Dachaufbauten

Zulässig sind technische Aufbauten (Aufzug, Antenne, Schornstein u. Ä.) über dem obersten Geschoss bis zu einem Dachflächenanteil von höchstens 15 %. Ausnahmen für Solaranlagen können zugelassen werden, sofern diese nicht mehr als 1,30 m über die Dachhaut hinausragen.

### Werbeanlagen

Nicht zulässig sind Werbeanlagen als Ausleger am Gebäude, mit wechselndem und / oder blinkendem Licht und oberhalb von Gebäudewänden oder auf Einfriedungen. Die Höhe von bandartigen Werbeanlagen und die Höhe von Einzelbuchstaben darf maximal 50 cm betragen. Freistehende Werbeanlagen dürfen maximal 2 m hoch und 1 m breit sein.

### **C. Kennzeichnung**

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

### **D. Hinweise**

#### **Durchführungsvertrag**

Weitere Festlegungen sind im Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB enthalten.

#### **Anpflanzungen**

Als standortgerechte Anpflanzungen eignen sich beispielsweise folgende heimische Arten:

Bäume: Ahorn, Hainbuche, Gewöhnliche Esche, Zitterpappel, Graupappel, Vogelkirsche, Stieleiche, Echte Mehlbeere, Feldulme, Bergulme, Winterlinde.

Sträucher: Haselnuss, Kornelkirsche, Hartnagel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Liguster, Hundsrose, Kriechrose, Schlehe, Salweide, Schwarzer Holunder, Schneeball.

Dachbegrünung: Kräuter- und Sprossenmischungen aus dem Herkunftsgebiet 7.

Eine Liste der heimischen Arten für Dachbegrünungen ist beim Amt für Umweltschutz, Abteilung Umweltberatung und Naturschutz erhältlich.

#### **Bodenschutz**

Das Gesetz zum Schutz des Bodens, die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz sind zu beachten. Mit Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB besonders sparsam und schonend umzugehen. Die Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial ist anzuwenden.

#### **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).

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.

**Artenschutz**

Die Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu besonders geschützten und bestimmten anderen Tier- und Pflanzenarten sind zu beachten. Dies gilt insbesondere bei Abbruch und Umbau bestehender Gebäude sowie bei Fäll- und Schnitarbeiten an Bäumen und sonstigen Gehölzen.

**Bodendenkmalpflege**

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 oder der Gemeinde (Polizeidienststelle) anzuzeigen.