

TEXT**A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO**

**Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i. V. m. BauNVO**

Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

**SO mit
der
Zweckbe-
stimmung
Klinik** Zulässig sind die dem Betrieb eines Krankenhauses dienenden notwendigen Gebäude und Anlagen, Schuleinrichtungen und Wohnungen für das Krankenhauspersonal sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

Hinweise (1) Für das Sondergebiet erfolgt folgende Einstufung der Schutzbedürftigkeit:

Die Krankenhausgebäude werden nach DIN 18005 (in Anlehnung an die TA Lärm) mit einer Empfindlichkeit von 45/35 dB(A) tags/nachts eingestuft.

Die Wohngebäude für Pflegepersonal werden nach DIN 18005 entsprechend einem Mischgebiet mit einer Empfindlichkeit von 60/50 (45) dB(A) tags/nachts eingestuft.

(2) In DIN 18005-1 Beiblatt 1 sind als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung schalltechnische Orientierungswerte angegeben. Die höheren Nachtwerte gelten für Verkehrslärm, die niedrigeren Nachtwerte in Klammern gelten für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.

**Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i. V. m. § 19, § 20 und § 21 BauNVO**

GRZ Die Grundflächenzahl beträgt 0,6.

GFZ Die Geschossflächenzahl beträgt 2,5.

BMZ Die Baumassenzahl beträgt 10,7.

**Höhe baulicher Anlagen (HbA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i. V. m. § 16 Abs. 2 und 3 und § 18 BauNVO**

HbA Die Höhe baulicher Anlagen (HbA) wird durch Planeinschrieb als Höchstmaß in Meter (m) über Normalnull (NN) im neuen Höhensystem festgesetzt. Bezugspunkt ist die oberste Höhe des Daches einschließlich Attika.

Haustechnisch bedingte Aufbauten und technische Anlagen, wie Abluftschächte und Aufzüge, können ausnahmsweise über der maximal zulässigen HbA auf einer Fläche bis zu $\frac{1}{4}$ der obersten Dachgrundfläche und bis zu einer Höhe von 3,00 m zugelassen werden. Nicht zulässig ist die Überschreitung der maximal zulässigen HbA für die fünf westlich gelegenen Baufenster.

Mit Rechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

- fr₁** Fahrrecht zugunsten der Stuttgarter Straßenbahnen AG (SSB). Die Fläche kann in der Lage geringfügig verschoben werden.
- fr₂** Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit.
- lr₁** Unterirdisches Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers.

Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

- a** Offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Feldweg („beschränkt öffentlicher Weg“) mit Widmungserweiterung für Kraftfahrzeuge, die das Sondergebiet für Zwecke der Ver- und Entsorgung anfahren, sowie für Fußgänger und Radfahrer.

Anschluss an die Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

- Ef₁, Af₁** Bereich für die Ein- und Ausfahrt des Entsorgungshofes. Die Breite der Ein- und Ausfahrt darf maximal 10,00 m betragen.
- Ef₂, Af₂** Bereich für die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage. Die Breite der Ein- und Ausfahrt darf maximal 8,00 m betragen.

Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO

Herzustellende Fahrradstellplätze sind einschließlich ihrer Überdachungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf einer Fläche bis zu 250 m² zulässig.

Der unterirdische Entsorgungshof ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der mit Entsorgungshof gekennzeichneten Fläche zulässig.

In der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmenfläche für die neue Teichanlage sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und andere bauliche Anlagen nicht zulässig.

**Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

Im Plangebiet sind oberirdische Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

- St** Oberirdische Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Als Ausnahme können Behindertenstellplätze zugelassen werden. Die Behindertenstellplätze und ihre Zufahrten sind, sofern diese nicht unterbaut sind, mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- TG** Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in der mit TG gekennzeichneten Fläche zulässig. Sie sind, soweit darüber nicht notwendige Zufahrten, Zugänge, Wege, Stellplätze und Nebenanlagen errichtet werden, mit einer Erdüberdeckung von mindestens 1,00 m zu versehen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung hat mit heimischen Gehölzen und gebietsheimischem artenreichem Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu erfolgen.

Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmschutz Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Vorkehrungen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen.

Hinweise (1) Entlang der Auerbachstraße ist von maximalen Verkehrslärmpegeln von 65 - 70 dB(A) tags und 55 - 60 dB(A) nachts auszugehen.

(Bezugsquelle: Lärmkartierung der Hauptverkehrsstraßen 2012 des Amtes für Umweltschutz der Landeshauptstadt Stuttgart gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie).

- (2) 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 bereit gehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzbindungen, Pflanzverpflichtungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte heimische Laubbäume gemäß Nr. 9 unter D Hinweise in der Qualität 20/25 zu pflanzen; diese sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Hierfür ist ein offenes, nicht unterbautes Baumquartier von mind. 16 m² und einer Tiefe von mind. 1,50 m vorzusehen. Bestehende Bäume an den im Plan gekennzeichneten Stellen sind zu erhalten oder bei Abgang mit einem standortgerechten heimischen Laubbaum gemäß Nr. 9 unter D Hinweise in der Qualität 20/25 zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten. Hierfür ist ein offenes Baumquartier von mind. 16 m² und einer Tiefe von mind. 1,50 m vorzusehen. Abweichungen von den eintragenden Baumstandorten sind unter Beibehaltung der Anzahl der Bäume möglich.



Der Baum ist zu erhalten oder bei Abgang mit einem standortgerechten heimischen Laubbaum gemäß Nr. 9 unter D Hinweise in der Qualität 20/25 zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten. Hierfür ist ein offenes Baumquartier von mind. 16 m² und einer Tiefe von mind. 1,50 m vorzusehen.



An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte heimische Laubbäume gemäß Nr. 9 unter D Hinweise in der Qualität 20/25 zu pflanzen; diese sind dauerhaft zu unterhalten oder bei Abgang zu ersetzen. Hierfür ist ein offenes, nicht unterbautes Baumquartier von mind. 16 m² und einer Tiefe von mind. 1,50 m vorzusehen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten können in geringfügigem Umfang zugelassen werden.

pv₁

Sofern nicht pv₂ festgesetzt ist, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von notwendigen Zufahrten, Zugängen und Wegen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung hat mit heimischen Gehölzen und gebietsheimischen artenreichem Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu erfolgen. Wege sind, wenn nicht unterbaut, mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Hinweis:

Sind bestehende Bäume aufgrund ihrer Vitalität mittel- bis langfristig erhaltungsfähig, sind diese zu erhalten. Bei Abgang sind Bäume mit einem Stammumfang von über 80 cm mit standortgerechten heimischen Laubbäumen gemäß Nr. 9 unter D Hinweise in der Qualität 20/25 innerhalb der gekennzeichneten Fläche zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist ein offenes Baumquartier von mind. 16 m² und einer Tiefe von mind. 1,50 m vorzusehen.

pv₂ Die Flächen sind mit Ausnahme der notwendigen TG-Zufahrt zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung hat mit heimischen Gehölzen und gebietsheimischen artenreichem Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu erfolgen.

Hinweis: Sind bestehende Bäume aufgrund ihrer Vitalität mittel- bis langfristig erhaltungsfähig, sind diese zu erhalten. Bei Abgang sind Bäume mit einem Stammumfang von über 80 cm mit standortgerechten heimischen Laubbäumen gemäß Nr. 9 unter D Hinweise in der Qualität 20/25 innerhalb der gekennzeichneten Fläche zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist ein offenes, nicht unterbautes Baumquartier von mind. 16 m² und einer Tiefe von mind. 1,50 m vorzusehen.

pv₃ Dächer sind flächig und extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen. Die Begrünung hat mit geeigneten Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu erfolgen. Die Begrünung ist bis auf die zwingend erforderlichen technischen Aufbauten als durchgängig geschlossene Vegetationsdecke herzustellen und so dauerhaft zu erhalten.

Solaranlagen sind aufgeständert über der Begrünung anzubringen, der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten.

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



Im festgesetzten Bereich ist rechtzeitig vor Freiräumung des bestehenden Teiches im Patientengarten als CEF-Maßnahme eine mindestens 400 m² große Teichfläche anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

CEF-Maßnahmen

Zur Kompensation des Verlustes von Brutplätzen bzw. -quartieren der Arten Haussperling und Zwergfledermaus sind als CEF-Maßnahme 10 Nistkästen sowie 10 Fledermausquartiere an bestehenden Gebäuden oder anderen geeigneten Stellen vor Abbruch der Gebäude anzubringen.

Hinweis: Einzelheiten zu den CEF-Maßnahmen werden im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

B. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Immissionschutz Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmisionen (Lärm, Schadstoffe) zu treffen sind.

C. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Dachgestaltung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

FD Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10°. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Solaranlagen sind zulässig.
Auf die Festsetzung pv₃ wird hingewiesen.

Einfriedigungen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

EF Einfriedigungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m gegenüber öffentlicher Verkehrsfläche sowie privaten Flächen zulässig, wenn sie nicht geschlossen ausgeführt werden. Sie sind mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und einzugrünen.

Werbeanlagen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Erdgeschossbereich und bis einschließlich der Brüstungsgrenze des ersten Obergeschosses zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Ausnahmsweise können freistehende Werbeanlagen entlang der Auerbachstraße zugelassen werden, wenn sie zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten und eine Höhe von 6,00 m und eine Breite von 0,80 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind ausgeschlossen.

Darüber hinaus sind insgesamt vier Schriftzüge mit max. drei Einzelbuchstaben an den Gebäuden Auerbachstraße 52 und 54 oberhalb des Erdgeschosses mit einer Höhe von max. 2,45 m und einer Breite von max. 5,35 m zulässig.

Müllbehälterstandplätze gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Mü Müllbehälterstandplätze dürfen nur mit einem Abstand von mind. 0,50 m von öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Die Müllbehälterstandplätze sind mit geeigneten Vorkehrungen allseitig und dauerhaft gegen Blicke abzuschirmen (z. B. Sichtblenden, Bepflanzung) und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

D. Hinweise

1. Aufteilung der Verkehrsflächen

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

2. Höhenangaben

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf Höhen (m über NN) im neuen System. Ergänzende Angaben über die Höhenanlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

3. Bauantrag (äußere Gestaltung, Außenanlagen)

In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) anzugeben. Die Gestaltung und Nutzung der Außenanlagen sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrags darzustellen.

4. Bodenfunde

Stößt man bei Grabungen oder Arbeiten auf Funde, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse bestehen könnte, so ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich die untere Denkmalenschutzbehörde, das Landesdenkmalamt oder das zuständige Polizeirevier zu benachrichtigen.

5. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998, insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

6. Grundwasserschutz, Wasserrecht und Heilquellen

Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten, aber innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002). 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, insbes. 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.

7. Immissionsschutz

Auf mögliche Emissionen (z. B. Abdrift von Pflanzenschutzmitteln), die bei der Bewirtschaftung der nahen landwirtschaftlich genutzten Flächen, z. B. der Rebflächen (Erklärte Reblage) nicht ausgeschlossen werden können, wird hingewiesen.

8. Artenschutz

Vor Abbruch und Umbau von Gebäuden, der Umgestaltung von Flächen sowie vor Fäll- und Schnitтарbeiten 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 Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Es wird empfohlen, vor Durchführung der Arbeiten einen Fachgutachter zu konsultieren.

Amphibienschutz

Im Bereich der Neubauten sind vor Eingriffen (Rodung der Gehölzbestände, Baustelleneinrichtung) Schutzmaßnahmen im Bereich von Schächten vorzusehen (Leiteinrichtungen oder Schutzzäune), um zu verhindern, dass Amphibien oder andere Tierarten dort gefangen werden. Neue Fenster-, Licht- und Kanalisationsschächte oder andere durch technische Einrichtungen bedingte Hohlräume am Boden bzw. in der Umgebung von Bauwerken sind amphibienfreundlich zu gestalten.

9. Anpflanzung

Als standortegerechte Anpflanzung eignen sich folgende Arten aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland):

Bäume: Spitzahorn, Bergahorn, Eiche, Linde, Buche, Feldahorn, Hainbuche, Vogelbeere;

Sträucher: Haselnuss, Holunder, Kornelkirsche, Schneeball, Schlehe.

Für die Neuanpflanzung ist Pflanzware und für die Ansaat Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 7 zu verwenden.

10. Geotechnik

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung des tonig/tonigschluffigen Verwitterungsbodens) ist zu rechnen.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.), wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

11. Hubschrauberlandeplatz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein genehmigter Hubschrauberlandeplatz.

Um den sicheren (Rettungs-)Hubschrauberbetrieb nicht zu gefährden, dürfen im Bereich der An- und Abflugflächen als auch bei den Sicherheitsflächen die festgesetzten Höhen nicht überschritten werden. Ein Durchdringen von Hindernissen in diesen Bereichen ist nicht zulässig.

Es wird empfohlen, rechtzeitig vor der Planung einzelner Baumaßnahmen und zur Bauausführung einen Landeplatzgutachter mit einzubeziehen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Luftfahrtbehörde zu beteiligen.

Q:\61-VZ\61-6VZ\Bandze\Ca295_RBK\Satzungsbeschluss\Anlage_3_Textliche Festsetzungen_Feb_2017.Docx