

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Pflegezentrum  
Onstmettinger Weg (Bethanien) (Mö 238)**

**Textliche Festsetzungen**

**Der vorliegende Bebauungsplan ändert und ergänzt in seinem Geltungsbereich den rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1972/27 (Balinger Straße Teil B 2, Mö 111b) wie folgt:**

**A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB / BauNVO**

**1. Überbaubare Grundstücksfläche und maximale Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und maximalen Anzahl der Vollgeschosse werden gemäß Planzeichnung ersetzt. Unterirdische Gebäudeteile sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, soweit sie insgesamt eine Grundfläche von 1500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Regelung des Bebauungsplanes 1972/27 zu unterirdischen Garagen - Planeintrag „Ga - u“ - bleibt dadurch unberührt.

**2. Gebäuderichtung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**

Die Festsetzungen zur Gebäuderichtung entfallen ersatzlos.

**3. Dachbegrünung (Neufestsetzung, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer Substratauflage von mindestens 12 cm als extensiv begrünte Flächen auszubilden und so zu erhalten. Für die Begrünung sind geeignete Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

**4. Übrige Festsetzungen**

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans 1972/27 (Balinger Straße Teil B 2, Mö 111b) gelten unverändert fort.

**B Kennzeichnungen**

**Schadstoffimmissionen**

Der Geltungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung Vorkehrungen gegen Schadstoffimmissionen zu treffen sind.

## **C Örtliche Bauvorschriften**

### **Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- (1) Die Festsetzung „Flachdach mit Kiesschüttung (§ 111 LBO)“ wird aufgehoben.
- (2) Es sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 7° Neigung zulässig. Solaranlagen sind auf den Dächern zulässig. Diese sind auf den Flachdächern und flachgeneigten Dächern um die Eigenhöhe von der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen und aufgeständert über der Begrünung anzubringen. Die Überdeckung der begrüneten Dachfläche durch Solaranlagen darf maximal 50 % betragen. Ausnahmsweise können auch technische Aufbauten auf bis zu 20 % der Dachflächen zugelassen werden; diese sind um die Eigenhöhe von der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.

## **D Hinweise**

### **Artenschutz**

Vor Beginn der einzelnen Abbruchmaßnahmen sind jeweils CEF-Maßnahmen für den Verlust der Niststätten von Vögeln und Fledermäusen sowie CEF-Maßnahmen zum Schutz der Erdkröten während der Bauzeit vorzunehmen, deren Art und Umfang im städtebaulichen Vertrag geregelt werden (CEF-Maßnahme: continuous ecological functionality measures - Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion).

Vor Beginn von Baumaßnahmen sowie bei Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen und Gehölzen ist zu prüfen, inwieweit durch Abbruch und Umbau von Gebäuden sowie durch die Beseitigung von Gehölzen die Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders geschützter Tierarten beschädigt oder zerstört oder Individuen der streng geschützten Tierarten gestört und damit die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

### **Denkmalschutz**

Für den Planbereich deuten historische Flurbezeichnungen bzw. Schriftquellen auf die Existenz einer lagemäßig nicht hinreichend bestimmten mittelalterlichen Wüstung (abgegangene Siedlung Wettmannstadt) hin. Auf Grund der unsicheren Lokalisierung und der im Gebiet bereits flächig vorhandenen modernen Bebauung, ist eine Kulturdenkmaleigenschaft gemäß § 2 DSchG jedoch nicht zu belegen. Archäologisch relevante Aufschlüsse von Relikten der älteren Besiedlungsgeschichte und Sachkultur sind im Zuge von Bodeneingriffen nicht grundsätzlich auszuschließen.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktaages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 - Archäolo-

gische Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.