

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet

WA 1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (außer Wettbüros),
- Anlagen für Verwaltungen

Die übrigen in § 4 BauNVO genannten Nutzungen sowie Wettbüros sind nicht zulässig.

WA 2 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- im Erdgeschoss sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (außer Wettbüros),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (außer Wettbüros), soweit sie nicht allgemein zulässig sind
- Anlagen für Verwaltungen

Die übrigen in § 4 BauNVO genannten Nutzungen sowie Wettbüros sind nicht zulässig.

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) Zweckbestimmung Anlagen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke

GB Zulässig sind Kindertagesstätten, Jugend-, Familien- und Senioreneinrichtungen, Anlagen für Bildungs-, Gesundheits- und Kulturzwecke.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

GRZ **Grundflächenzahl:** Die im WA1 zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen mitzurechnender baulicher Anlagen (§ 19 Abs. 4 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

HbA **Höhe baulicher Anlagen:** Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,0 m ist mit folgenden Einrichtungen, die aus funktionalen Gründen über die Dachhaut aufragen müssen, zulässig: Aufzugsüberfahrten, Solaranlagen, Oberlichter/Dachaustritte, Schornsteine, Be- und Entlüftungsrohre, Geländer, Außenantennen, Mobilfunkantennen und Mobilfunkanlagen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen um bis zu 3,5 m ist mit Absturzsicherungen und Kinderspielgeräten von Außenspielflächen für Kindertagesstätten (GB-Fläche) zulässig.

Volumenbildende technische Einrichtungen, wie Klima- und Lüftungsaggregate dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.

TH **Traufhöhe** (siehe Legende)

FH **Firsthöhe** (oberster Bezugspunkt: Oberkante der Dacheindeckung am First)

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

a **abweichende Bauweise** (§ 22 Abs. 2 u. 4 BauNVO): offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ohne Beschränkung der Länge der Hausformen.

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

Überschreitungen der Baugrenze sind mit oberirdischen Bauteilen nicht zulässig. Ausnahmsweise können Überschreitungen der Baugrenze mit folgenden Bauteilen zugelassen werden:

1. Eingangsüberdachungen und/oder Dachvorsprünge, wenn sie nicht mehr als 0,8 m vor die Außenwand vortreten.
2. Allseitig offene Balkone, wenn sie nicht breiter als 3,5 m sind und über Baugrundstücksflächen nicht mehr als 2,5 m, über öffentlichen Verkehrsflächen nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten. Über öffentlichen Verkehrsflächen können vor die Außenwand vortretende Balkone nur oberhalb einer lichten Höhe von 5 m zur Belagsoberfläche zugelassen werden.

Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen sind auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.

1.6 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Abweichend von den im Bauordnungsrecht vorgeschriebenen Maßen (§ 5 Abs. 7 LBO) kann die Tiefe der vor Außenwänden liegenden Abstandsflächen unabhängig von der Gebäudehöhe auf bis zu 2,5 m reduziert werden.

1.7 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 23 BauNVO)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Gebäudeteilen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen, die der Fernmeldetechnik oder der Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser dienen sowie ausnahmsweise zulässige Standplätze für Müllbehälter (Mülldepots).

Oberirdische Stellplätze sind im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) und innerhalb der für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen (GB) nicht zulässig. Ausnahmsweise können auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche (einschließlich der Dachflächen von Tiefgaragen) nicht überdachte Fahrrad-Stellplätze und Kfz-Stellplätze für Menschen mit Behinderung zugelassen werden, wenn diese mit Rasengitter, Schotterrasen usw. befestigt und begrünt werden.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder als Tiefgaragen innerhalb der besonders festgesetzten Flächen (TGa) zulässig (Hinweis: Dachbegrünung siehe Ziffer 1.13 «Pflanzverpflichtung»).

1.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

TGa Innerhalb der besonders festgesetzten Flächen (TGa) dürfen öffentliche Verkehrsflächen durch Tiefgaragen unterbaut werden, wenn diese das Straßen- bzw. Wegeniveau nicht überragen.

1.9 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Spielfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) / Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern, Wiesenflächen, Wegen, Treppen, Terrassierungsmauern, Zäunen, Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen, Freisitzen und Spielplätzen sowie auf nicht verschatteten Teilflächen mit trockenwarmen Lebensräumen und Sonn- und Versteckplätzen für die Mauereidechse. Es sind gebietsheimische Pflanzenarten zu verwenden.

Für geeignete Teilbereiche ist die öffentliche Grünfläche als Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

festgesetzt. Auf diesen Teilflächen der öffentlichen Grünfläche sind Retentionsmulden zur Rückhaltung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser herzustellen.

Eine Unterbauung der festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist innerhalb der gekennzeichneten Flächen ([TGa]) zulässig. Unterbauungen dürfen das Geländeneiveau nicht überragen und ihre Dachflächen müssen, soweit sie nicht befestigt oder als Retentionsmulde für Niederschlagswasser genutzt werden, eine Begrünung mit einer durchwurzelbaren Substratschichthöhe von mindestens 1,0 m aufweisen. Begrünte Retentionsmulden müssen oberhalb von Unterbauungen eine Substratschichthöhe von mehr als 0,3 m aufweisen.

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

III Habitat für die Mauereidechse: die Fläche ist fachgerecht als trockenwarmer Lebensraum mit Sonn- und Versteckplätzen für die Mauereidechse zu entwickeln. Stütz- bzw. Terrassierungsmauern sind als nicht verfugte, nicht mit Beton hinterbaute und dauerhaft von Bewuchs freigehaltene Natursteintrockenmauern auszubilden.

Oberflächenversiegelung: befestigte, nicht unterbaute Freiflächen (insbesondere Wege- und Platzflächen) müssen eine versickerungsoffene Belagsoberfläche aufweisen.

Bewirtschaftung von Niederschlagswasser: unschädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb des Baugrundstücks zu bewirtschaften (Dachbegrünung, Versickerung und/oder Zisternen).

Herstellung von Ersatzquartieren für gebäudebewohnende Vögel und Fledermäuse: Innerhalb des Geltungsbereichs sind gebäudeintegrierte Nistkästen für Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler und Zwergfledermaus herzustellen.

1.11 Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

gr Gehrecht zugunsten der Anlieger

lr Leitungsrecht zugunsten von Versorgungsunternehmen zur Führung einer Fernwärmeleitung.

1.12 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Verkehrslärm

Im gesamten Geltungsbereich sind an Außenbauteilen baulicher Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen.

Hinweise:

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Gäubahntrasse (Einwirkungen aus Schienenverkehr). Im Streckenabschnitt zwischen Hauptbahnhof und Westbahnhof sind bei freier Schallausbreitung und zur Bahntrasse abfallender Topographie Geräuscheinwirkungen von bis zu 66 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts an den Gebäudefassaden der oberen Geschosse möglich (Schalltechnische Untersuchung im Bereich Relenberg- /Azenbergstraße des Büros Kurz und Fischer GmbH vom 29. Oktober 2020).*

* red. Anmerkung: Bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wird eine schalltechnische Untersuchung zum Bahnlärm für den Standort Bürgerhospital durchgeführt. Die oben genannten Lärmwerte werden deshalb gegebenenfalls noch entsprechend redaktionell überarbeitet.

In den dargestellten Bereichen ist straßenseitig tagsüber mit Pegeln aus Verkehrslärm von mehr als 65 dB(A) und nachts von mehr als 60 dB(A) zu rechnen.*

* red. Anmerkung: Die genannten Lärmwerte sind Ergebnis einer überschlägigen Vorabschätzung des Verkehrslärms (Schallimmissionsprognose des Büros Kurz und Fischer vom 26. November 2019). Bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wird eine vollständige schalltechnische Untersuchung erstellt. Die oben angegebenen Lärmwerte werden deshalb gegebenenfalls noch redaktionell überarbeitet bzw. ergänzt.

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.

Auf die bei Garagenzufahrten erforderliche Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm wird hingewiesen.

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

PV Nicht überbaubare Grundstücksfläche:

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zu begrünen bzw. begrünt zu erhalten. Die Begrünung unterbauter Flächen (TGa) muss (oberhalb der Drän- und Filterschicht) eine durchwurzelbare Substratauflage von mindestens 0,5 m Schichthöhe aufweisen. Die Befestigung von Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen sowie von Fahrrad-Stellplätzen ist zu begrünen (Rasengitter oder Schotterrasen).

Begrünungsunterbrechungen sind nur zugunsten von Wege- und Platzflächen, Zugängen, Zufahrten, Kfz-Stellplätze für Menschen mit Behinderung, Spielflächen, Freisitzen, ausnahmsweise zulässige Standplätze für Müllbehälter (Mülldepots) und Bereitstellungsflächen für Müllbehälter am Abholtag zulässig.

Dachbegrünung:

Die mit D1 festgesetzten Dachflächen sind flächig und extensiv zu begrünen und dauerhaft so zu erhalten (Schichtaufbau ≥ 12 cm, durchwurzelbare Substratschicht ≥ 8 cm). Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden, die in ihrem Wachstum die Solaranlagen nicht verschatten.

Solaranlagen sind einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung zu realisieren, der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele

darf 30 cm nicht unterschreiten. Dabei dürfen die Solarmodule bzw. -kollektoren in senkrechter Projektion von oben auf das Dach maximal die Hälfte der begrün- ten Fläche bedecken.

Ausnahmsweise kann bis zu einem Anteil von 20% der mit D1 festgesetzten Dachflächen auf eine Begrünung zugunsten folgender Anlagen verzichtet wer- den: Dachaufbauten (einschließlich Oberlichter, Revisionsaustrittsklappen), Spielflächen, Dachterrassen sowie sonstige technische Einrichtungen. Die Flä- chen von Attiken und nicht brennbaren Abstandstreifen bleiben dabei außer Be- tracht. Die Dachflächen von Aufzugsüberfahrten mit einer Grundfläche von mehr als 6,0 m² sind zu begrünen.

Bei Rücksprüngen des obersten Geschosses von der Außenwandflucht (Staffel- geschoss) darf die Dachfläche unterhalb des obersten Geschosses zugunsten von Freisitzen (Dachterrassen) vollständig befestigt werden.

Für die mit D2 festgesetzte Dachfläche (GB-Fläche) ist eine vollflächige Befesti- gung zugunsten von Außenspielflächen für Kindertagesstätten zulässig. Soweit die mit D2 festgesetzte Dachfläche nicht als Außenspielfläche genutzt wird, ist diese entsprechend der für D1 getroffenen Festsetzungen zu begrünen.



Baumpflanzung:

An den festgesetzten Baumstandorten ist ein standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen (Pflanzgröße 20/25). Befindet sich der festgesetzte Baumstandort innerhalb öffentlicher Grünflächen oder Baugebietsflächen (WA- Gebiete bzw. GB-Fläche) sind heimische Baumarten zu verwenden. Ausnahms- weise kann aus Gründen der Leitungsinfrastruktur und der Freiflächengestaltung die Baumpflanzung an einem vom festgesetzten Baumstandort um bis zu 10,0 m abweichenden Standort vorgenommen werden.

An unterbauten Baumstandorten (TGa) ist ein standortgerechter mittelkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen (Pflanzgröße mindestens 16/18). Das Baum- quartier muss oberhalb der Drän- und Filterschicht eine Pflanzgrube mit einem durchwurzelbaren Mindestvolumen von 12 m³ und einer Mindesthöhe von 1,0 m aufweisen.



Baumerhalt:

Erhalt eines wertgebenden Einzelbaums. Bei Abgang ist der Baum gleichwertig zu ersetzen (Pflanzgröße mindestens 20/25).

1.14 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Stra- ßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit es zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich ist und soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, können die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Ent- fernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einem Höhenun- terschied von 1,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stütz-

mauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 10 cm, vertikale Ausdehnung 40 cm) für die Straße ein.

2. Kennzeichnung nach BauGB (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Vorkehrungen gegen Einwirkungen aus Schienenverkehr und Vorkehrungen gegen Straßenverkehrsimmissionen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Einwirkungen aus Schienenverkehr (Lärm, Erschütterungen, sekundärer Luftschall, Bremsstaub und gegebenenfalls elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder) zu treffen sind.

Der gesamte Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung bzw. bei Umbau bestehender baulicher Anlagen bauliche Vorkehrungen gegen Kfz-Verkehrsimmissionen (Lärm/Luftschadstoffe) zu treffen sind.

Vorkehrungen gegen Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

ISAS-Nr. 5372: Aufgrund des Krankenhausbetriebs von 1894 bis 2015 ist der gesamte Geltungsbereich als altlastenverdächtige Fläche ausgewiesen ('Altstandort Tunzhofer Str. 12-24', ISAS-Nr. 5372).

Hinweise: Bei Neunutzung insbesondere bei empfindlichen Nutzungen in Bezug auf den Wirkungspfad Boden - menschliche Gesundheit (z.B. Kinderspielplätze) sind Oberbodenuntersuchungen und/oder das Aufbringen einer ausreichend mächtigen unbelasteten Bodenschicht erforderlich. Für die Bauplanung ist der aktuelle Stand der Altlastenerkundung (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen.

ISAS-Nr. 368: Weite Teilflächen des Geltungsbereichs befinden sich innerhalb der entsorgungsrelevanten Fläche 'Mönchhalde', ISAS Nr. 368.

Hinweise: Bei Bodenaushub können Entsorgungsmehrkosten nicht ausgeschlossen werden. Für die Bauplanung ist der aktuelle Stand der Altlastenerkundung (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen.

3. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- **S21, Beweissicherungsgrenze:** nördlich dieser Abgrenzung ist während der Bauzeit der planfestgestellten Bahnanlagen mit Einwirkungen aus Bauarbeiten (Erschütterungen, Verformungen usw.) zu rechnen (S21, Bahntunnel PFA 1.5, Zuführung Bad Cannstatt).

- Kulturdenkmale gemäß DSchG (Bodendenkmale)**
- **Stuttgart 16M Prüffall (Arch.):** Innerhalb des Bereichs ist mit Bodenfunden der abgegangenen Siedlung ‹Tunzenhofen› zu rechnen. Baumaßnahmen sind frühzeitig mit der archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart abzustimmen (Dr. Jonathan Scheschkewitz, Tel. 0711/90445-142).

4. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- D1 **Flachdach:** Es sind nur Flachdächer bzw. leicht geneigte Dachflächen bis zu einer maximalen Neigung von 5° zulässig (Hinweis: Dachbegrünung siehe Ziffer 1.13 ‹Pflanzverpflichtung›). Mit Ausnahme von Solaranlagen, Aufzugsüberfahrten, Oberlichtern/Dachausstiegen, Schornsteinen, Geländern, Be- und Entlüftungsrohren sind Dachaufbauten nicht zulässig. Dachaufbauten müssen mit Ausnahme von Geländern zum Dachrand einen Mindestabstand von 1,0 m aufweisen. Solaranlagen, Aufzugsüberfahrten, Oberlichter/Dachausstiege, Schornsteine, Geländer, Be- und Entlüftungsrohre dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten (Außenantennen siehe Ziffer 4.4).

Klimaaggregate sind als Dachaufbau nicht zulässig und müssen in das Gebäudevolumen integriert werden.

- D2 **Außenspielfläche Kindertagesstätte (GB-Fläche):** Es sind nur Flachdächer bzw. leicht geneigte Dachflächen bis zu einer Neigung von 5° zulässig. Die Dachfläche kann zugunsten von Außenspielflächen für Kindertagesstätten (GB-Fläche) vollständig befestigt werden. Mit Ausnahme von Geländern, Solaranlagen, Kinderspielgeräten und Absturzsicherungen von Außenspielflächen sind Dachaufbauten nicht zulässig. Kinderspielgeräte und Absturzsicherungen dürfen eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten.

- D3 **Walmdach:** Es sind nur Walmdächer zulässig. Mit Ausnahme von Solaranlagen, Schornsteinen, Dachgaupen und Be- und Entlüftungsrohren sind keine Dachaufbauten zulässig.

4.2 Werbeanlagen und Packstationen (Automaten) (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur als nicht hinterleuchtete Schilder, nur an der Fassade des Erdgeschosses und nur bis zu einer Ansichtsfläche von 1,5 m² zulässig. Ausnahmsweise können hinterleuchtete Werbeanlagen als Einzelbuchstaben oder Schriftzüge zugelassen werden, wenn sie eine Länge von 2,5 m und eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht, Werbeanlagen in Form großformatiger Poster bzw. Bespannungen und Werbeanlagen an Packstationen sind nicht zulässig.

Packstationen sind in nicht reflektierender, dunkler Farbgebung (Grau- und Brauntöne) zu halten, dürfen keine Werbeanlagen aufweisen und dürfen eine Höhe von 2,0 m, eine Breite von 3,0 und eine Tiefe von 1,5 m nicht überschreiten.

4.3 Einfriedungen, Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

EF Einfriedungen sind nur als Hecken oder als Hecken mit eingezogenem Drahtgitter- oder Maschenzaun zulässig. Ihre Höhe darf entlang öffentlicher Verkehrsflächen, öffentlicher Grünflächen und festgesetzter Gehrechtsflächen (gr) ein Maß von 1,5 m nicht überschreiten.

Mauern sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen nur als Stützmauern zur Terrassierung des Geländes zulässig.

4.4 Müllbehälterstandplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mit Ausnahme der umzubauenden Bestandsgebäude Tunzhofer Straße 12B und Tunzhofer Straße 18A sind die Standplätze für Müllbehälter (Mülldepots) in die Gebäude zu integrieren. Bereitstellungsflächen für Müllbehälter (am Abholtag) sind versickerungsoffen zu befestigen (Dränsteine oder Vergleichbares).

4.5 Außenantennen, Mobilfunkantennen und Mobilfunkanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

AT Außenantennen, Mobilfunkantennen und Mobilfunkanlagen sind nur auf Flachdachflächen bis zu einer Höhe von 1,0 m über der Dachhaut und einem Abstand zum Dachrand von mehr 1,0 m zulässig. Die einzelnen Antennen bzw. Mobilfunkanlagen müssen dabei Zwischenabstände von mehr als 10,0 m aufweisen.

4.6 Tiefe der Abstandsfläche (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abweichend von den in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maßen kann die Tiefe der vor Außenwänden liegenden Abstandsflächen unabhängig von der Gebäudehöhe auf bis zu 2,5 m reduziert werden.

4.7 Einschränkung der Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Bei Gebäuden mit Wohnungen wird die Stellplatzverpflichtung des § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO wie folgt eingeschränkt:

4.7.1 Die Ermittlung der Anzahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge erfolgt unter Anwendung der Bestimmungen des Anhangs 1 Buchstabe A der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 28. Mai 2015.

4.7.2 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen des öffentlich geförderten Sozialmietwohnungsbaus mit langfristiger Bindung (Landeswohnraumförderungsprogramm) wird um weitere 30% je Wohnung reduziert. Diese Reduzierung hat auch nach Ablauf der Bindungen nach dem Landeswohnförderprogramm Gültigkeit.

Die Einschränkungen der Ziffern 4.7.1 und 4.7.2 sind kumulativ anzuwenden.

Hinweise

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.

Bodenfunde Nach § 20 Denkmalschutzgesetz sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden (Archäologischer Prüffall Stuttgart 16M siehe Ziffer 3 «Nachrichtliche Übernahme»).

Altlasten Das Plangebiet liegt im Bereich der entsorgungsrelevanten Fläche 'Mönchhalde' ISAS Nr. 368. Das Bodenmaterial ist entsorgungsrelevant (d.h. bei Ausgrabung ist von Entsorgungsmehrkosten auszugehen).

Pflichten des Eigentümers - (§ 126 Abs. 1 BauGB) Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und -leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen

auf seinem Grundstück zu dulden.

Artenschutz Vor Abbruch und Umbau bestehender Gebäude sowie vor Fäll- und Schnitarbeiten an Bäumen und Gehölzen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Die vorgenannten Maßnahmen an Gebäuden, Gehölzen oder Bäumen sollten ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis

28. Februar durchgeführt werden. Auf die «Erfassung geschützter Arten im Plan-
gebiet Bürgerhospital», Detzel & Matthäus vom 19. Januar 2017 und die arten-
schutzfachliche Beurteilung «Rückbau auf dem Areal des Bürgerhospitals», Ar-
beitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner vom November 2018 wird
hingewiesen.

Empfehlungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG:

Artengruppe Vögel: *Einhaltung bauzeitlicher Restriktionen (Gehölzrückschnitt und Rodungen Anfang Okto-
ber bis Ende Februar sowie Gebäuderückbau- und Abrissarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit).*

Artengruppe Fledermäuse: *vorherige Kontrolle auf aktuelle Quartiernutzung bei Arbeiten an Gebäudefas-
saden und Rückbau/Abrissarbeiten sowie bei Fällungen von Bäumen mit Quartierpotential.*

Empfehlungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG:

Turmfalke u. Mauersegler: *Im Falle eines Abrisses des freistehenden Schornsteins bei Gebäude Tunz-
hofer Straße 12 B, vorgezogene Anbringung von drei Turmfalkenkästen und drei Mauerseglernistkästen
an Gebäuden im Umfeld des Schornsteins.*

Außenbeleuchtung Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und in-
sektenverträglich zu installieren. Es gilt der jeweils aktuelle Stand der Technik.
Emissionen im Blau-, Violett- und UV-Spektrum sind nicht zulässig. Die Lichtwir-
kung darf nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche gerichtet sein.

Vermeidung von Vogelschlag Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Vö-
geln an Glas- und Fensterfronten von Gebäuden, Gebäudeteilen und Anbauten
sind diese vogelschlagsicher zu gestalten. Entsprechende Hinweise zu Gestal-
tung, Materialität und Dimensionierung sind der Fachliteratur zu entnehmen.

Quartierselemente Es wird das Anbringen künstlicher Nistmöglichkeiten (Niststeine,
Nisthilfen) für den Mauersegler, den Haussperling und den Hausrotschwanz an
und auf Gebäuden empfohlen. Für begrünte Dachflächenabschnitte wird das
Aufstellen von Wildbienen- bzw. 'Insektenhotels' empfohlen.

Baumschutzsatzung Auf die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart
wird verwiesen. Sofern durch Baumaßnahmen Befreiungen von der Baumschutz-
satzung erforderlich werden, ist dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan
beizufügen. Zu rodende Bäume sind entsprechend der Maßgaben der Baum-
schutzsatzung zu ersetzen.

Heilquellen Der Geltungsbereich befindet sich in der Außenzone, zum kleinen Teil in
der Innenzone (Tunzhofer Straße) des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich
anerkannten Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg.

Grundwasserschutz Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) und des Was-
serhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 und Abs. 2
WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewäs-
ser, insbes. Grundwasserableitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit
wassergefährdenden Stoffen) sowie § 43 Abs. 1 und Abs. 2 WG (Erdauf-
schlüsse, Geothermie) sind zu beachten. Erdarbeiten und Bohrungen i. S. d. §
43 WG bedürfen einer Anzeige nach § 92 Abs. 1 WG bzw. einer wasserrechtli-
chen Erlaubnis (z.B. Bohrungen in den Grundwasserleiter). Die unvorhergese-
hene Erschließung von Grundwasser ist der unteren Wasserbehörde im Amt für
Umweltschutz nach § 43 Abs. 6 WG unverzüglich mitzuteilen.

Notwasserbrunnen Die Funktionsfähigkeit und Zugänglichkeit des im zeichnerischen Teil dargestellten Notwasserbrunnens darf nicht beeinträchtigt werden.

Bodenschutz Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. „Beiblatt“ des Amtes für Umweltschutz).

Fernwärmeleitung: Fernwärmeleitung der Netze Stuttgart (150StR). Die Schutzstreifenbreite beträgt 2 x 2 m ab Leitungsachse.

Geotechnik Es ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden und Quellen des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens und mit lokalen Auffüllungen zu rechnen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind. Verkarsungserscheinungen (Spalten, Hohlräume usw.) können nicht ausgeschlossen werden.

Vor Durchführung von Bauvorhaben werden zur Klärung geotechnischer Fragen (Baugrundaufbau, Bodenkennwerte, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Grundwasser, Baugrubensicherung usw.) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß den anerkannten Regeln der Technik empfohlen.

Energiestandard Es wird empfohlen, Neubauvorhaben klimaneutral entsprechend der vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart beschlossenen Energiestandards zu errichten.