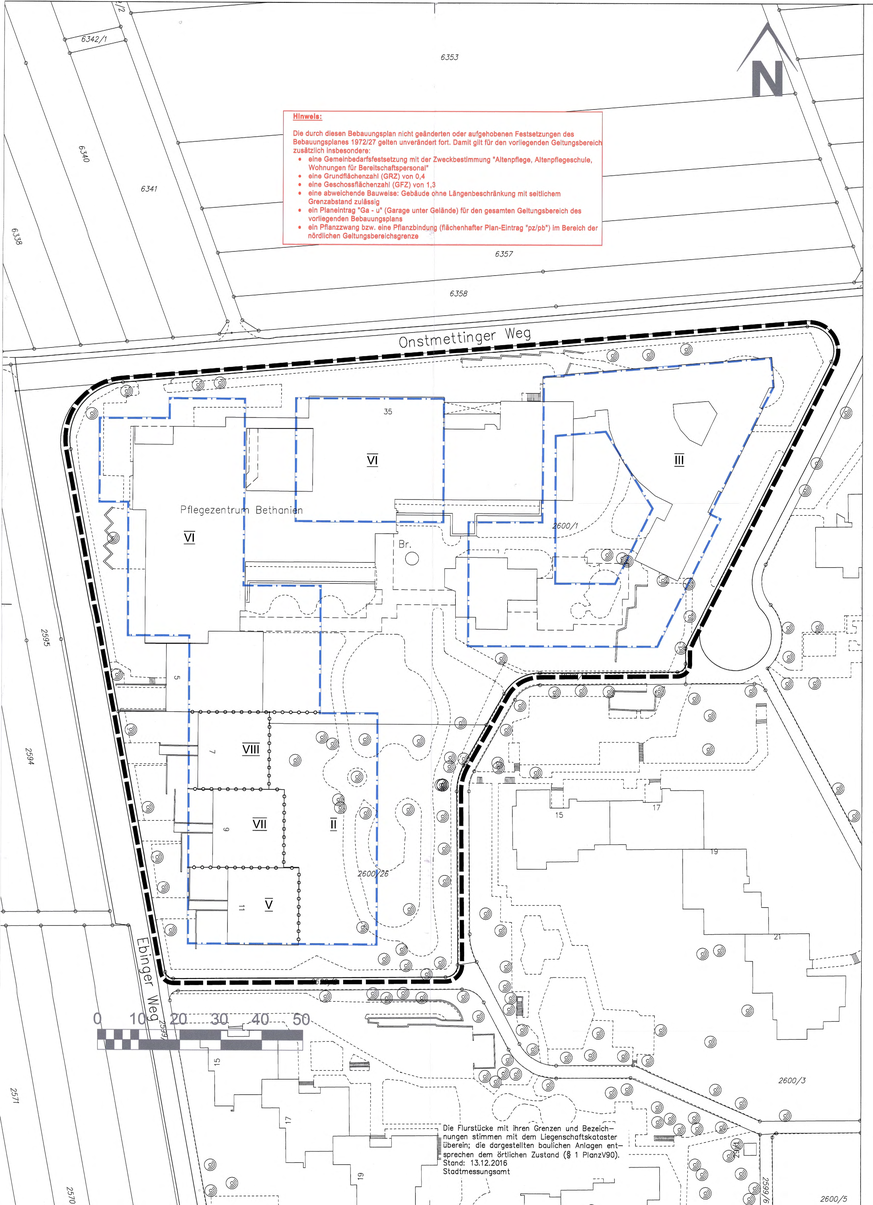


Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Pflegezentrum Onstmettinger Weg (Bethanien) (Mö 238)

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 m² 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 Sprossenmischungen 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 begrünten 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 Schnittarbeiten 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

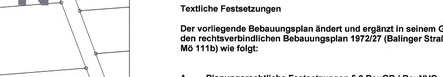
Für den Planbereich deuten historische Flurbezeichnungen bzw. Schriftquellen auf die Existenz einer lagemäßig nicht hinreichend bestimmten mittelalterlichen Wüstung (abgegangene Siedlung Wettmannstadt) hin. Auf Grund der unsicheren Lokalisierung und der im Gebiet bereits flächig vorhandenen modernen 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 Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Archäologische 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.

Zeichenerklärung

Baugesetzbuch 2004 | BauGB | Baunutzungsverordnung 1990 | BauNVO | Planzeichenverordnung 1990 | PlanzV | Landesbauordnung 2010 | LBO

Art und Maß der baulichen Nutzung; sonstige Festsetzungen - Anwendungsbeispiel



1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Baugebiet

- WS Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)
- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WB Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
- MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- SO Sondergebiet (§ 10 / § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§§ 19, 20 und 21 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl
- GR Grundfläche
- GFZ Geschoßflächenzahl
- GF Geschoßfläche
- BMZ Baumassenzahl
- BM Baumasse

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

- III Höchstgrenze
- II–V Mindest- und Höchstgrenze
- (II) zwingend zum Beispiel Z = II

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (3) und § 18 BauNVO)

- HbA Oberste Begrenzung der baulichen Anlage
- FH Firsthöhe
- TH Traufhöhe (Definition wie bei OBH)
- jeweils ... m über Bezugspunkt z.B. N327,00m ü.NN; über Straßenhöhe

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- g geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
- a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
- zulässig sind nur Einzelhäuser (§ 22 (2) BauNVO)
- zulässig sind nur Doppelhäuser (§ 22 (2) BauNVO)
- zulässig sind nur Hausgruppen (§ 22 (2) BauNVO)
- Baulinie (§ 23 (1) und (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (1) und (3) BauNVO)
- A§ Ahnde (§ 9 (1) 2 und (3) BauGB) ü. H. = lichte Höhe
- As,Rg Aufenlegung bzw. Rückspurung (§ 9 (1) 2 und (3) BauGB) ü. H. = lichte Höhe
- DU Durchfahrt bzw. Durchgang (§ 9 (1) 2 und (3) BauGB) ü. H. = lichte Höhe

3. Sonstige Zeichen § 1 (4); § 16 (5) BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Zahlen zulässiger Vollgeschosse, GBH oder HbA, sonstige Abgrenzungen.

Abgrenzung von Art und/oder Maß der baulichen Nutzung (§§ 2–11, 16–21a BauNVO) ausgenommen unterschiedliche Zahlen zulässiger Vollgeschosse u. Höhen baulicher Anlagen.

4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

- D Dachvorschrift
- AT Antennenvorschrift
- EF Einfriedigungsvorschrift
- EFH Erdgeschoßfußbodenhöhe
- FG Fassadengestaltung
- GBT Gebäudetiefe
- GBH Gebäudehöhe – Höhe des Schnittes der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen an der Traufseite bzw. Höhe der obersten Außenwandbegrenzung – einschließlich Brüstung, soweit nichts anderes angegeben; Höchstgrenze; siehe auch unter Höhe baulicher Anlagen.

5. Festsetzungen gem. BauGB

- Fläche für Abgrabung zur Herstellung der Straße § 9 (1) 26
- Verkehrsflächen und Flächen für das Parken von Fahrzeugen (P) § 9 (1) 11
- Fläche für Aufschüttung zur Herstellung der Straße § 9 (1) 26
- keine Ein, Ausf. Bereich ohne Einfahrt u. Ausfahrt § 9 (1) 4 und 11
- Stützmauer § 9 (1) 26
- V Verkehrsgrün (öffentlich) § 9 (1) 11
- Öffentliche oder private Grünfläche § 9 (1) 15. Konkrete Zweckbestimmung siehe Einschrieb.
- Fläche für Landwirtschaft § 9 (1) 18a
- Fläche für Wald § 9 (1) 18b
- Fläche mit Pflanzverpflichtung § 9 (1) 25 z.B. pz (siehe Text)
- GB Grenze der Fläche für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5
- Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7)
- E Grenze des Erhaltungsbereichs § 172 (1) ggf. nachrichtliche Übernahme
- L Immissionsschutz § 9 (1) 24 (siehe Text)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 (siehe Text)
- Grenze der Fläche für Aufschüttungen § 9 (1) 17
- Grenze der Fläche für Abgrabungen § 9 (1) 17
- Grenze der Fläche für Versorgungsanlagen: (E) § 9 (1) 12 u. Fläche f. d. Verwertung od. Beseitigung v. Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (A) § 9 (1) 14
- Zu belastende Fläche mit Gehrecht (gr), Fahrrecht (fr), Leitungsrecht (lr) § 9 (1) 21 mit Index (siehe Text)
- Grenze der Fläche für Nebenanlagen, wie für Spiel (Sp), Freizeit, Erholung, Stellplätze (St), Garagen (Ga), Müllsonnenplätze (Mü), G steht für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 und 22 (siehe Index für Zuordnung)
- Gebäude- und Firstrichtung § 9 (1) 2 (Firstrichtung nur bei Sattel-, Walm- und Pultdächern)
- Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 (5) 3
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20

Baumstandorte

Festsetzungen
- geplanter Baum, Baumart s. Text

Erhaltung/Anpflanzung § 9 (1) 25
- bestehender Baum, Kronendurchmesser Ø, Maßstabsangaben nicht dargestellt

Richtlinien
- geplanter Baum

- dargestellter Baum in Planumterlage (Stadtkarte)

6. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

- Grenze der Bahnanlage
- N Grenze des Naturschutzgebietes
- L Grenze des Landschaftsschutzgebietes
- R Grenze der erhöhten Reihöge
- vorgesehene S-Bahn/Stadtbahn
- Grenze der Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen z.B. Überschwemmungsgebiet
- Hauptversorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser u.ä.) oberirdisch, unterirdisch
- D Grenze der Gesamtanlage i.S.v. § 19 Denkmalschutzgesetz
- D Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt § 2 Denkmalschutzgesetz
- D Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung § 12 Denkmalschutzgesetz
- Naturdenkmal § 24 Naturschutzgesetz

7. Allgemeine Zeichen

- Bezugspunkt für die Höhe
- VB 365,75 Vielerbruch altes Höhennetz
- VB N365,75 Vielerbruch neues Höhennetz (Deutsches Hauptnetz)
- N365,75 bestehende Höhen
- N365,75 geplante Höhen neu
- 0,5% — geplante Straßenneigung
- 150,0 — Länge der geplanten Straßenneigung
- Hw Halbmesser der Wanne
- Hk Halbmesser der Kuppe
- T Torgerundlinge
- f Höhe des Stiches der Ausrundung
- ≥ größer/gleich (Mindestgröße)
- ≤ kleiner/gleich (Höchstgröße)

Stand: Juni 2016 — Weitere Zeichen können im Text des Bebauungsplans erklärt sein.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Pflegezentrum Onstmettinger Weg (Bethanien) Möhringen (Mö 238) vom 01. Februar 2017/23. Januar 2018

wurde nach den Vorschriften von

Baugesetzbuch	(i.d.F.d.Bek.v.23.09.2004 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen)	Aufstellungsbeschluss	23.02.2016
		Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom04. 03.2016 bis 04. 04. 2016
Baunutzungsverordnung	(i.d.F.d.Bek.v.23.01.1990 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen)	Auslegungsbeschluss	25.07.2017
Planzeichenverordnung	vom 18.12.1990 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen	Auslegung	vom11.08.2017 bis 25.09.2017
		Erneute Auslegung vom 22. Dez. 2018 bis 23. 01. 2018	
Landesbauordnung	(i.d.F.v. 05.03.2010 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen)	Satzungsbeschluss	20. 05. 2021
		Inkrafttreten	17. 06. 2021

aufgestellt.

Der Inhalt des Bebauungsplanes entspricht dem Willen des Gemeinderats.

Dieser Bebauungsplan ändert den Bebauungsplan 1972/27 gemäß den textlichen Festsetzungen.
Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 1972/27 bleiben in Kraft.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, den 01. Februar 2017/23. Januar 2018

Dr.-Ing. Kroer
Stadtdirektor

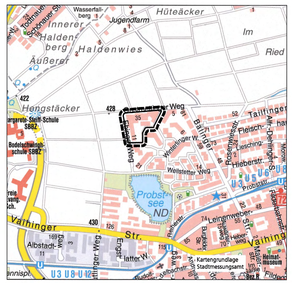
Beigeordneter für Städtebau, ~~Wohnungen und Umwelt~~
Stuttgart, 7. Juni 2021

Peter Pätzold
Bürgermeister

STUTTGART

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Pflegezentrum Onstmettinger Weg (Bethanien) Möhringen (Mö 238)



2021/4

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung