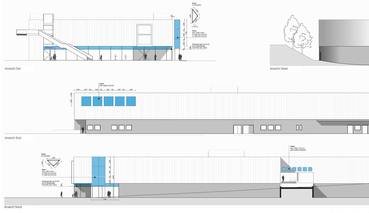
Schemadarstellung 1 - SO1 Bereich A



Schemadarstellung 2 - SO1 Bereich B

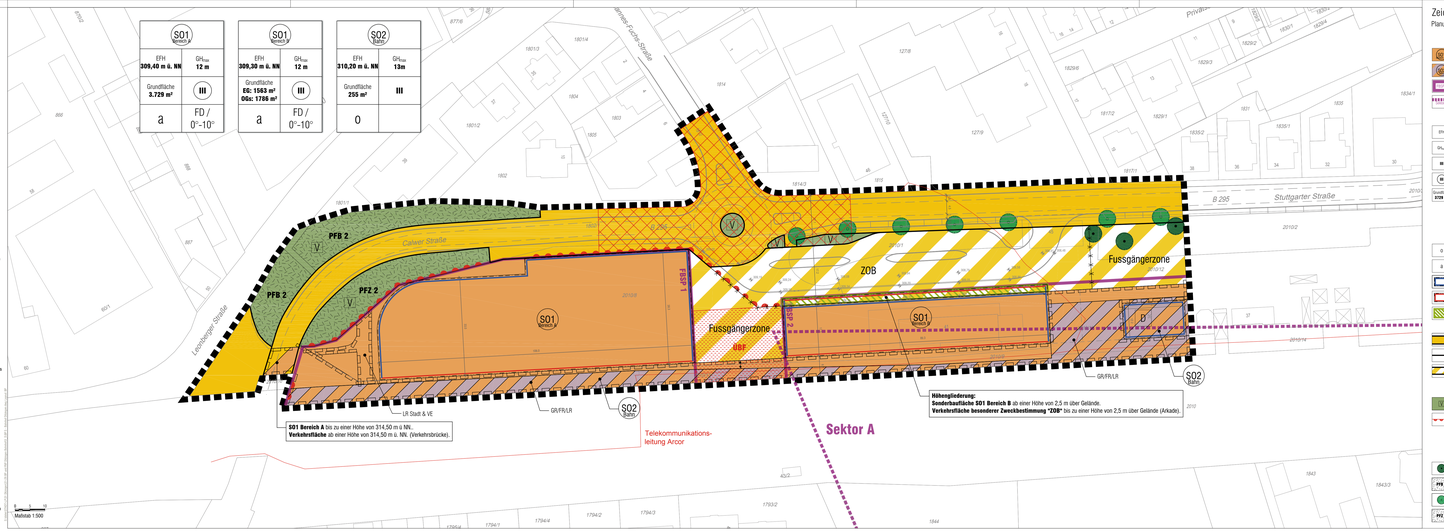
Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften
  Stand 10.06.2014
- Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB iVm § 3c UVPG, Bebauungspläne „Bahnhof Ditzingen Teil 1 und 2"
  Stand 12.12.2013, werkgruppe gruen
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP), Rahmenplan „Bahnhof" Stadt Ditzingen
  Stand 16.12.2013, werkgruppe gruen
- Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan „Bahnhof Ditzingen Teil 1"
  Stand 10.06.2014, werkgruppe gruen
- Sondierungsuntersuchung Fauna (Vogel, Fledermäuse, Zauneidechse), Rahmenplan „Bahnhof" Stadt Ditzingen
  Stand 28.10.2013, werkgruppe gruen
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bahnhof Ditzingen"
  Stand 16.12.2013, ACCON GmbH
- Einzelhandelsgutachten
  „Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse" einer geplanten Realisierung großflächiger Einzelhandelsbauskelne am Bahnhof in der Stadt Ditzingen
  Stand 06.01.2014, Junker+Kruse Stadtforschung Planung
- Altlastenuntersuchung Teilbereich Flst. 2010/8, Leonberger Straße 41,43, 47, 49+51 (Gebäude ehemals Fa. Gauß)
  Stand 25.06.2012, Geotechnik Hundhausen
- Rastersondierung für Altlasten- und Baugrunduntersuchung
  Stand 20.11.2012, Geotechnik Hundhausen
- Altlastenrechtliche Bearbeitung für das Bauvorhaben „Neubebauung Bahnhofsareal Ditzingen"
  Stand 14.02.2014, Geotechnik Hundhausen
- Baugrundbeurteilung Bahnhofsareal für das Bauvorhaben "Neubebauung Bahnhofsareal Ditzingen"
  Hier: BT 1 - Bereich ehemals Firma Gauß und BT 2 - Bereich 2/28
  Stand 06.02.2014, Geotechnik Hundhausen
- Leistungsfähigkeitsberechnung Zufahrt Einkaufszentrum / Calwer Straße
  Stand April 2013, IGV Stuttgart
- Entwurfsplanung Kreisverkehr B 295 und ZOB Bahnhof
  Stand 20.03.2014, IGV Stuttgart

Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.



Zeichenerklärung
Planungsrechtliche Festsetzungen

LANDKREIS LUDWIGSBURG | GROSSE KREISSTADT DITZINGEN | GEMARKUNG DITZINGEN

Bebauungsplan "Bahnhof Ditzingen Teil 1" NR.01.5.1

Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13 a BauGB

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548).
Planz.V. vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).
Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55).

VERFAHRENSVERMERKE

ZUR AUFSTELLUNG BESCHLOSSEN DURCH GEMEINDERAT	AM	11.03.2014	§21/BauGB
BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGS-BESCHLUSSES IN DITZINGER ANZEIGER NR. 43	AM	10.04.2014	§21/BauGB
BETEILIGUNG DER BÜRGER ANHÖRUNG	AM	13.12.2013	§3/1/BauGB
ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG BESCHLOSSEN DURCH GEMEINDERAT	AM	13.03.2014	§3/2/BauGB
ÖFFENTLICHEN AUSGELEGT IN DER ZEIT	VOM	22.04.2014	BIS 23.05.2014
NACH BEKANNTMACHUNG IM DITZINGER ANZEIGER Nr. 15	AM	10.04.2014	§3/2/BauGB
ALS SATZUNG BESCHLOSSEN DURCH GEMEINDERAT	AM	24.03.2015	§10 BauGB
IN KRAFT GETRETEN DURCH BEKANNTMACHUNG IM DITZINGER ANZEIGER NR. 14	AM	01.04.2015	§10 BauGB

GEFERTIGT

STADTBAUAMT ABT. STADTPLANUNG DITZINGEN
UND BALDAUF ARCHITEKTEN UND STADTPLANER GMBH
DEN 27.03.2015

STADTBAUAMT AMTSLEITUNG
DITZINGEN DEN 27.03.2015

ZUR BEURKUNDUNG STADT DITZINGEN
DITZINGEN DEN 27.03.2015

BÜRGERMEISTER

GEÄNDERT	
DATUM	INHALT

TEXTTEIL

A Planungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 I BauNVO)

Entsprechend Planerzeichnis - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 SO1 Bereich A / B - Sonstiges Sondergebiet - Einkaufszentrum

(§ 11 BauNVO)

Zulässig ist ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von maximal 4.000 m² und den nach A1.4 zulässigen und flächenbeschränkten Sortimenten.

A1.2 SO2 Bahn - Sonstiges Sondergebiet - Sondergebiet Bäro

(§ 11 BauNVO)

Zulässig sind die nach dem Fachplanungsrecht zulässigen Nutzungen. Für sie gelten die jörtgen Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften nicht.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur folgende bahnfremde Nutzungen **zulässig**:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Bürogebäude,
- Dienstleistungsbetriebe.

Innerhalb der **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** sind nur folgende bahnfremde Nutzungen **zulässig**:

- private Verkehrsflächen,
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, siehe **Ziffer A10.1** und **A10.2**,
- Baumpflanzungen, siehe **Ziffer A12.3**.

A1.3 Flächenbezogener Schallleistungspegel

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Auf den zulässigen Nutzungen im SO2 Bahn gilt, dass Betriebe, Anlagen und Nutzungen im Plangebiet nur zulässig sind, wenn deren Schallemissionen die in der nachfolgenden Tabelle genannten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder tag (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Die Emissionskontingente LEK gelten die zulässige, immissionswirksame Schallleistung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente LEK beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche.

Im Zug einer Baugenehmigung bzw. einer genehmigungspflichtigen Nutzungsänderung ist entsprechend der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 3 nachzuweisen, dass die Emissionskontingente eingehalten werden. Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 1998 (TA-Lärm) sind zu beachten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

L' = **L**EK mit

L'r Beurteilungspegel am maßgeblichen Immissionsort aufgrund der flächenbezogenen Anlage, des Betriebs oder der Nutzung entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

LW, Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus dem Emissionskontingent LEK unter Berücksichtigung der der Ausbreitungsrechnung gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, unter ausschließlicher Berücksichtigung des Abstandsmaßes von 10 log (d/s²)

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten LEK ergebenden Gesamtimmissionsorientierte LIK der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an der nächstgelegenen Baugrenze oder Gebäudebestand außerhalb des Plangebiets wie folgt liegenden Nutzungen, in denen ein Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die Beurteilungspegel LI der Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB unterschreitet.

Hinweis:

Die DIN 45691 (2006-12) liegt bei der Stelle zur Einsicht bereit, bei welcher der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB eingesehen werden kann.

A1.4 Liste der zulässigen Sortimente und sortimentsspezifischen maximalen Verkaufsfläche gemäß Gutachten

Im SO1 und für bahnfremde Nutzungen im SO2 Bahn gilt, dass innerhalb der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche ausschließlich nachfolgende Sortimente mit einer sortimentsspezifischen maximalen Verkaufsfläche allgemein zulässig sind:

- Nahrungs- und Genussmittel bis zu maximal 1.500 m²
- Blumen bis zu maximal 100 m²
- Zoologische Artikel bis zu maximal 100 m²
- Gesundheit- und Körperpflegeartikel bis zu maximal 900 m²
- Papier/Bürowitzel/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher bis zu maximal 300 m²
- Bekleidung bis zu maximal 700 m²
- Schuhe/Lederwaren bis zu maximal 600 m²
- Haushaltswaren bis zu maximal 300 m²
- Spielwaren bis zu maximal 300 m²
- Sport- und Freizeitartikel bis zu maximal 200 m²
- Elektroklein- und -großgeräte sowie Leuchten bis zu maximal 100 m²
- Elektronik- und Multimediaartikel bis zu maximal 250 m²
- medizinische und orthopädische Artikel bis zu maximal 100 m² sowie
- Uhren/Schmuck bis zu maximal 100 m²

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB iVm § 16 BauNVO)

Entsprechend Planerzeichnis-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A2.1 Grundfläche

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Grundflächen dürfen nicht überschritten werden.

Davon ausgenommen sind nachfolgende Anlagen, mit diesen darf die Grundflächenzahl bis zu 100 % überfest werden und wird bei der Berechnung der Grundfläche nicht angerechnet:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Anlagen, Einrichtungen und Anlagen.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Gebäudehöhe (EFHmax) entsprechend Planzeichen und im zeichnerischen Teil.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ergibt sich aus den Planeinschrieben im zeichnerischen Teil.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem höchsten Punkt des Gebäudes gemessen, bei Flachdächern an der Oberkante Attika.

Hauptsächliche Anlagen und Abstutzeinrichtungen, die über die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen hinausragen, sind zulässig, soweit sie maximal 30% der Dachfläche in Anspruch nehmen, maximal bis zu einer Höhe von 2 m über die Dachfläche hinausreichen und mindestens 5,0 m hinter den Dachrand zurückgesetzt sind.

Innerhalb der **Baufläche SO1 Bereich A** sind über der maximalen zulässigen Höhe baulicher Anlagen gemäß Planeinschrieb zulässig:

- Überdachungen für Parkierungsanlagen und zur Nutzung von Solarenergie, sofern diese nicht mehr als 35 % der Dachfläche in Anspruch nehmen und dieses Bauteil nicht mehr als 2,5 m über der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen liegt,
- Treppenhäuser und Aufzugsanlagen, sofern diese nicht mehr als 5 % der Dachfläche in Anspruch nehmen und dieses höchstet Punkt nicht mehr als 2,5 m über der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen

A2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil ist die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt als:

- Maximale Anzahl der Vollgeschosse,
- Zwingende Anzahl der Vollgeschosse.

A3 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Von den im zeichnerischen Teil festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) kann bis zu +/- 30 cm abgewichen werden. Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich aber weiterhin auf die im zeichnerischen Teil festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH).

A4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 b BauGB iVm § 22 BauNVO)

a offene Bauweise

a1 abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung

A5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Von Begrünn der Baumfläche sind die Stadt Ditzingen Pläne zum Baumschutz vorzulegen bzw. die Maßnahmen abzustimmen.

Ein Behalten oder eine Lagerung von Materialien innerhalb des Traufbereichs der jeweiligen Krone ist nicht zulässig. Siehe auch **Ziffer A13.1**.

A12.2 - Rodungsverbot

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig.

V 3 - Zeitraum von Abbrucharbeiten

Bezüglich von Abbrucharbeiten und Einsaumgrasbeiten bei vorhandener Bausubstanz sind die Belange des Artenschutzes gemäß §44 BNatSchG zu beachten. Vor einem Abriss von Gebäuden im Plangebiet ist eine Kontrollbegehung durch fachkundige Personen durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine besiegt Vogelnester oder Fledermausquartiere vorhanden sind und generell die Belange des Artenschutzes beachtet werden.

V 4 - Unhängen vorhandener künstlicher Niststätten

Vorhandene künstliche Nistkästen an Bäumen entlang der Stuttgarter Straße sind vor dem Fällen der Bäume an geeignete Bäume im Plangebiet oder in nähenen Umfeld umzuhängen (Flurstücke Nrn. 1798, 18011 und 18021 (Rondelle B 295 Calwer Straße).

A8.6 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen Ökologischen Funktionalität

(Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

CEF 1 - Schutz von Fledermäusen

Nachfolgend generelle Schutzmaßnahmen sind im Falle baulicher Maßnahmen am Gebäude Stuttgarter Straße 39 erforderlich:

- Zulässiger Zeitraum baulicher Maßnahmen ausschließlich im Winterhalbjahr, sofern nicht durch eine Kontrollbegehung durch fachkundige Personen sichergestellt ist, dass der Schutz von Fledermäusen nicht beeinträchtigt ist.
- Vorsichtiges Abtragen der Fassaden, Dachabdeckungen und Mauern.
- Einzelnen einzelne dauerhaften Gebäudequartiere vorhandenen (Flurstück Nr. 20/10/11, Stuttgarter Straße 39) bzw. neu errichteten Gebäuden (Flurstücke Nrn. 20/10/8, 20/10/11 und 20/10/12) im Plangebiet oder im nähenen Umfeld (Flurstück Nr. 18011), Leonberger Straße 39).

Abgängige bzw. durch Plangebiet bestehende Strücher sind durch Strücher, 2 x verpflanzt mit Ballen entsprechend Pflanzliste (Anhang) Punkt **Sträucher** zu ersetzen.

A12.3 PFZ 1 - Pflanzzweig Einzelbäume

Für die in zeichnerischen Teil durch Pflanzgebiet **PFZ 1** festgesetzten Pflanzungen von Einzelbäumen sind die „Standorte für die Pflanzungen in Ditzingen" zu bevorzugt bzw. bevorzugt festgesetzt bei Bestimmungen an Standorten, dem Durchwurzelungsbereich begrünt ist (z.B. auf Plätzen, an Straßen) und dem Anspruch an die Gestaltung der Straßenräume, Plätze und Wege, mindestens Fläche von mindestens 6 m² (Baumscheibenbreite mindestens 2 m) hat. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 0,6 m haben. Der Wurzelraum darf Bauten und Befahren dauerhaft durch Pfeiler, Baumscheiben o.ä. zu sichern.

Als Baum sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm gemessen in 1,00 m Höhe, 4x verpflanzt mit Ballen, Solitär oder Hochstamm zu pflanzen. An im zeichnerischen Teil festgesetzten Stellen sind Amberbäume (Liquidambar styraciflua) zu pflanzen. Die als Pflanzzweig festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden. Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 5,00 m parallel zur Straße verschoben werden.

Die entsprechender Fläche ist das Baumumfeld mit standortgerechten, heimischen Sträuchern, Bodendeckern und Stauden entsprechend Pflanzliste (Anhang) Punkte **Sträucher**, **Bodendecker**, **Stauden und Gräser** zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind zu verpflanzte Gehölze mit einer Höhe von 100 - 150 cm zu verwenden. Die Flächen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

A12.4 PFZ 2 - Pflanzzweig Begrünung Straßenböschung

Die Flächen innerhalb der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen **PFZ 2** sind durch eine Reservesaat zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist autochthones Saatgut aus dem Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland" mit zu verwenden. Alternativ können „Heublumen" (Saatgut aus Heuwiß) bzw. Mähgut (Heuhaufen) verwendet werden. Das gewählte Grünland ist nicht zu düngen und mit einer 2 schürigen Mahd zwischen dem 15.06 und 15.07, sowie 01.08 und 30.09 mit jährlicher Heuernte und Abräumen des Mähguts zu unterhalten. Die Flächen dürfen gemäht werden.

A12.5 PFZ 3 - Pflanzzweig Einzelbäume an privaten offenen Stellplätzen

Im Bereich von privaten ebenerdigen offenen Stellplätzen ist mindestens ein Baum (Spitzahorn - Acer platanoides) je fünf Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) zu verwenden. Die Pflanzflächen für Bäume sind offen anzulegen, die Flächen sind durch geeignete Maßnahmen, z.B. Poller, Baumschutzbügel o.ä. dauerhaft gegen Befahren und Betreten zu sichern. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Das Baumumfeld ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern, Bodendeckern und Stauden entsprechend Pflanzliste (Anhang) Punkte **Sträucher**, **Bodendecker**, **Stauden und Gräser** zu bepflanzen. Sträuchpflanzungen sind mit einer Höhe von 100 - 150 cm zu pflanzen. Die Flächen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

A12.6 PFZ 4 - Pflanzzweig Öffentliche Grünflächen - Verkehrsgrün

Öffentliche Grünflächen und Verkehrsgrün sind mit Bodendeckern und Stauden sowie einer Blumenwiese entsprechend Pflanzliste (Anhang) Punkte **Bodendecker, Stauden und Gräser** zu bepflanzen. Die Flächen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

A13 Bedingte Festsetzungen / Festsetzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die als Sonstigesgebiet Bahn gekennzeichneten Flächen sind als gewidmete Flächen gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG entwidmet wurden. Daher ist dort eine Baugenehmigung nicht zulässig. Vorhaben bedürfen der LBO und möglich, wenn die Widmungszweck entfallen ist, bzw. wenn das Eisenbahn-Bundesamt der Bahnfremdnutzung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zugestimmt hat. Das Eisenbahn-Bundesamt ist bei einem bestehenden Bahnbetrieb die Bahnfremdnutzung bei zwingend zu beteiligen.

B Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 Abs. 1 LBO)

B0 Anwendungsbereich

Die Örtlichen Bauvorschriften sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzuwenden. Von dieser Regelung ist das Sondergebiet SO2 Bahn ausgenommen, hier sind die Örtlichen Bauvorschriften nur auf bahnfremde Betriebe, Anlagen und Nutzungen anzuwenden.

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Dachform/-neigung

Zulässig sind Satteldächer und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon ist das bestehende denkmalgeschützte Gebäude (ehem. Empfangsgebäude der Bahn).

B1.2 Technische Dachaufbauten

Haustechnische Anlagen, die über die Dachfläche hinausreichen, sind allseitig umschlossen (nicht nach oben) blickdicht einzuhausen.

B1.3 Fassadengestaltung

Im Bereich **SO1 Bereich B gilt:**

Erdgeschoss

Die dem ZOB zugewandte Erdgeschossfassade (Ostfassade) ist auf mindestens 70% Ihrer Gesamtlänge als transparente raumhohe Fensterfläche auszuführen.

Die Nordfassade ist auf einer Länge von mindestens 7,5m gemessen von der nordöstlichen Gebäudeecke des Erdgeschosses als transparente raumhohe Fensterfläche auszuführen.

Obergeschosse

Als einer Höhe von 4m über der Oberkante des realisierten Erdgeschossfußbodens müssen die Fassadenflächen mit senkrechten Lamellen vollflächig verkleidet werden.

Ausgenommen davon sind

- Zugänge und Zufahrten und
- bis zu 2x zugelassig Bereiche mit einer Breite von jeweils max 6m.

Die Lamellen müssen

- in einem rechtwinkeligen Punkt auf einheitlichem Niveau enden,
- einen Abstand untereinander von mindestens 0,1m und maximal 0,3m einhalten und
- dürfen nicht breiter als maximal 0,3m sein.

Im Bereich **SO1 Bereich B** gilt:

Allgemein

Die Fassade ist durch im Wechsel stehende raumhohe Elemente in transparente und geschlossene Flächen einzuteilen.

Jeweils in der Ebene der Geschossdecken sind horizontale Gliederungselemente zulässig.

Erdgeschoss

Die der Gleisanlagen zugewandte Erdgeschossfassade (Südfassade) ist auf mindestens 25% Ihrer Gesamtlänge als transparente raumhohe Fensterfläche auszuführen.

Die dem ZOB zugewandte Erdgeschossfassade (Nordfassade) ist auf mindestens 90% Ihrer Gesamtlänge als transparente raumhohe Fensterfläche auszuführen.

Die Längen Fensterfläche sind auf mindestens 70% Ihrer jeweiligen Gesamtlänge als transparente raumhohe Fensterfläche auszuführen.

Obergeschosse

Je Geschoss sind auf mindestens 40% der Fassadenlänge transparente raumhohe Fensterflächen auszuführen.

Im gesamten **Bereich SO1 gilt:**

Schaufenster sind entsprechend auf nutzungsspezifisch zu gestalten.

Vollflächige Verkleidungen der Schaufenster sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Werbeanlagen nach B2.2.

Außerdem gelten im gesamten **Bereich SO1 Bereich A** die Mindestanforderungen an Fassaden und Dachgestaltung der Gebäudefassaden gem. **Ziffer A11.2**.

B1.4 Materialien / Farben

Im **Bereich SO1 Bereich A** gilt:

Die Lamellen der Obergeschossfassaden sind aus Metall herzustellen.
Blendverhinderungen sind über entsprechende Beschichtungen auszuführen.

Im **Bereich SO1 Bereich B** gilt:

Allgemein

Die geschlossenen Fassadenelemente sind jeweils einfarbig auszuführen. Farbtonänderungen innerhalb eines Elements und bleidende Oberflächen sind unzulässig.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss sind alle raumhohen geschlossenen Elemente in einem einheitlichen Farbton auszuführen.

Obergeschosse

In den Obergeschossen sind für alle raumhohen geschlossenen Elemente in einem einheitlichen Farbton auszuführen.

B1.5 Technische Anlagen an der Fassade

Verschattungsanlagen sind nur flächenparallel zur Fassade zulässig.

Außen an der Fassade geführte oder angebrachte Leitungen und Lüftungsanlagen sind nicht zulässig.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

B2.1 Allgemein

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

In Zusammenhang mit Werbeanlagen sind sichtbare Beleuchtungen sind zum Behördeninteresse und zum öffentlichen Verkehrsraum hin blendfrei zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so auszurichten, dass jegliche Blendgefährdung und Blendwirkung ausgeschlossen sind und Eisenbahnsignale und Lichtzeichenanlagen an Straßen nicht überstrahlt werden.

Unzulässig sind

- Werbeanlagen mit wechselnden, bewegten oder blutenden Licht bzw. Informationsgehalt sowie Bauten (z.B. Lichtwerbung am Hinterteil oder Projektoren auf dem Boden),
- Werbeanlagen auf dem Dach

B2.2 Unselbständige Werbeanlagen

Im gesamten Plangebiet sind unselbständige Werbeanlagen flächenparallel an den Gebäudefassaden zulässig.

Entsprechend der Schmaragestaltungen 1+2 (Bäro/ Machtes Eisen) gilt:es ingesamt eine Höhe von 0,8m nicht überschreiten und eine gesamte höchstet Punkt maxi umfasst nicht mehr als 2,5m unterhalb der jeweiligen Decke über dem Erdgeschoss liegen.

Zusätzlich dazu im **Bereich SO1 Bereich A an der den Gleisanlagen zugewandten Fassade** (Südfassade) entsprechend Schemadarstellung 1 (blau markierte Flächen) bis zu 6 Wetterfahlen zulässig, sofern sie

- im Format untereinander identisch sind und
- jeweils maximal 2,5m breit und maximal 2,5m hoch sind und
- untereinander einen Identischen Abstand von maximal 1m aufweisen und
- zur Attika einen Abstand von mindestens 1m einhalten und
- nur angebracht und hinterleuchtet werden.

Zusätzlich dazu im **Bereich SO1 Bereich B an der Fassade über Zufahrten zur Parkierungsanlagen** entsprechend Schemadarstellung 1 (blau markierte Flächen) bis zu 6 Wetterfahlen zulässig, sofern sie

- im Format untereinander identisch sind und
- jeweils maximal 1,5m breit und maximal 1,5m hoch sind und
- untereinander einen identischen Abstand von maximal 0,5m aufweisen und
- zur Zufahrtöffnung einen Abstand von maximal 1m einhalten und
- nur angebracht und nicht selbstleuchtend sind.

B2.3 Selbständige Werbeanlagen

Es ist maximal eine freistehende selbständige Werbeanlage entlang der Calwer Straße zulässig.

Diese selbständige Werbeanlage

- muss einen Mindestabstand von 1,5m vom Fahrbahnrand einhalten,
- darf in einem Abstand von maximal 25m zur Baugrenze des Bereichs SO1 Bereich A angordnet werden,
- darf die Attika des Hauptgebäudes im Bereich SO1 Bereich A nicht überschreiten und darf in der Ansicht nicht breiter als 2,5 m sein,
- darf nur angestellt werden und darf nicht selbstleuchtend sein.

Die dauerhaftgestalteten Werbetafeln sind in der