

**Stadt Ditzingen**

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

# **„BAHNHOF DITZINGEN TEIL 1“ NR. 01.5.1**

**Erneuter Entwurf vom 07.07.2014**

## **TEXTTEIL**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke nach § 13a mit frühz. Beteiligung
- E Anhang

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenverordnung 1990 – **PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

## 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl, S. 209).

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzenliste

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften  
*Stand 10.02.2014*
- Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB bzw. § 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-/Ausgleichbilanzierung zum Bebauungsplan „Bahnhof Ditzingen Teil 1“  
*Stand 10.02.2014, werkgruppe gruen*
- Sonderuntersuchung Fauna (Vögel, Fledermäuse, Zauneidechse), Rahmenplan „Bahnhof“ Stadt Ditzingen  
*Stand 29.10.2013, werkgruppe gruen*
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bahnhof Ditzingen“  
*Stand 16.12.2013, ACCON GmbH*
- Einzelhandelsgutachten  
„Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse“ einer geplanten Realisierung großflächiger Einzelhandelsbausteine 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 25.09.2012, Geotechnik Hundhausen*
- Rastersondierung für Altlasten- und Baugrunduntersuchung im Teilbereich Flst. 2010/8  
*Stand 20.11.2012, Geotechnik Hundhausen*
- Altlastentechnische 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 ZOB  
*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*

## **5 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.

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Art der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb – 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 m<sup>2</sup> und den nach A1.4 zulässigen und flächenbeschränkten Sortimenten.

### A1.2 SO2 Bahn – Sonstiges Sondergebiet – Sondergebiet Bahn

(§ 11 BauNVO)

**Zulässig** sind die nach dem Fachplanungsrecht zulässigen Nutzungen. Für sie gelten die übrigen 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 Schalleistungspegel

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Im SO1 und für bahnfremde 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  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten.

Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche.

Im Zug einer Baugenehmigung bzw. einer genehmigungspflichtigen Nutzungsänderung ist entsprechend der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen, dass die Emissionskontingente eingehalten werden. Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA-Lärm) sind zu beachten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK}$ [tags/nachts in dB(A)]	
		Zusatzkontingente Sektor A
Bereich <b>FBSP 1</b>	58 / 43	+7 / +7
Bereich <b>FBSP 2</b>	58 / 43	+7 / +7

Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  der Betriebsgeräusche der Anlage, des Betriebs oder der Nutzung das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent  $L_{IK}$  an dem jeweiligen maßgeblichen Immissionsort nicht überschreitet, d.h.

$$L_r \leq L_{IK} \text{ mit}$$

$L_r$  Beurteilungspegel am maßgeblichen Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der 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.

$L_{IK}$  Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus dem Emissionskontingent  $L_{EK}$  unter Berücksichtigung der der Ausbreitungsberechnung gemäß DIN 45691 (2006-12), Abschnitt 5, unter ausschließlicher Berücksichtigung des Abstandsmaßes von  $10 \log(4\pi s^2)$

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten  $L_{EK}$  ergebenden zulässigen Geräuschimmissionskontingente  $L_{IK}$  der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA-Lärm an der nächstgelegenen Baugrenze oder Gebäudefassaden der außerhalb des Plangebiets liegenden Nutzungen, in denen sich 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  $L_r$  den 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 sortimentspezifischen 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 sortimentspezifischen maximalen Verkaufsfläche allgemein zulässig sind:

- Nahrungs- und Genussmittel bis zu maximal 1.500 m<sup>2</sup>
- Blumen bis zu maximal 100 m<sup>2</sup>
- Zoologische Artikel bis zu maximal 100 m<sup>2</sup>
- Gesundheit- und Körperpflegeartikel bis zu maximal 900 m<sup>2</sup>
- Papier/Büroartikel/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher bis zu maximal 300 m<sup>2</sup>
- Bekleidung bis zu maximal 700 m<sup>2</sup>
- Schuhe/Lederwaren bis zu maximal 600 m<sup>2</sup>
- GPK/Haushaltswaren bis zu maximal 300 m<sup>2</sup>
- Spielwaren bis zu maximal 300 m<sup>2</sup>
- Sport- und Freizeitartikel bis zu maximal 200 m<sup>2</sup>
- Elektroklein- und -großgeräte sowie Leuchten bis zu maximal 100 m<sup>2</sup>
- Elektronik- und Multimediaartikel bis zu maximal 250 m<sup>2</sup>
- medizinische und orthopädische Artikel bis zu maximal 100 m<sup>2</sup> sowie
- Uhren/Schmuck bis zu maximal 100 m<sup>2</sup>

## **A2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundfläche,
- Maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen,
- Anzahl der Vollgeschosse

## A2.1 Grundfläche

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Grundflächen dürfen nicht überschritten werden.

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

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

## A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) entsprechend Planeinschrieb 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.

Haustechnische Anlagen und Absturzsicherungen, die über die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen hinausgehen, 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 dem Dachrand zurückgesetzt sind.

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

- Überdachungen für Parkieranlagen und zur Nutzung von Solarenergie, sofern diese nicht mehr als 55 % der Dachfläche in Anspruch nehmen und dessen höchster Punkt 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 dessen höchster Punkt nicht mehr als 2,5 m über der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen liegt.

## A2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil ist die 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 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- o: offene Bauweise
- a: abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung

## A5 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Im Bereich des ZOB ist die überbaubare Grundstücksfläche höhenmäßig gemäß §9 (3) BauGB differenziert.

Zusätzlich ist innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche **ÜBF** für Fußgänger und Radfahrer ein (1) Überführungsbauwerk zulässig.

## A6 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carpports) und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

**Garagen** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**Überdachte Stellplätze** (Carpports) sind gemäß LBO als Garagen zu behandeln.

**Tiefgaragen** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **A7 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Nachfolgende bauliche Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und ihre Grundflächen sind nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen:

- Fahrradstellplätze und Fahrradboxen,
- Überdachungen,
- Müllabstellanlagen,
- unterirdische Zisternen.

## **A8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **A8.1 Zu- und Abfahrtsverbote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche **nicht** auf die angrenzenden Verkehrsflächen und Grundstücke zu-, bzw. abgefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### **A8.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Fussgängerzone“**

Auf der westlichen, als **Fussgängerzone** festgesetzten Fläche ist innerhalb der Fläche **ÜBF** zu Gunsten der Allgemeinheit insgesamt ein (1) Überführungsbauwerk für Fußgänger und Radfahrer zulässig.

### **A8.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „ZOB“**

Auf der als **ZOB** („zentraler Omnibusbahnhof“) festgesetzten Fläche ist ein Busbahnhof mit überdachten Wartezonen zulässig.

**Hinweis:** Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung **ZOB** überlagert sich stellenweise mit der Sondergebietsfläche SO1 Bereich B. Hierbei handelt es sich um eine vertikal Differenzierung der Festsetzungen. Die Festsetzung ergibt sich aus dem Planeinschrieb im zeichnerischen Teil zur Höhenlage.

## **A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. m. § 9 Abs. Nr. 25 a u. b BauGB)

### **A9.1 Niederschlagswasser / Dacheindeckungen**

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Zum Zwischenspeichern und zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers sind Anlagen zur Rückhaltung anzulegen.

**Hinweis:** Siehe auch **Ziffer B5** unter den örtlichen Bauvorschriften.

Dacheindeckungen, sowie Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre und ähnliche der Verwitterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle aus Zink, Blei, Kupfer, deren Legierungen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

### **A9.2 Oberflächenbelag ebenerdige offene Stellplätze, Fußwege und Platzflächen**

Auf den privaten Grundstücken sowie auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind ebenerdige offene Stellplätze, Fußwege und Platzflächen, welche nur gering durch Schadstoffe belastet werden, mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Sickerpflaster, in Sand verlegtes Pflaster etc.) zu befestigen. Der Unterbau ist mit Hilfe eines Spezialsubstrates (Kornabstufung 0/45) herzustellen, welches einerseits die Anforderungen an die Standsicherheit und andererseits an die Durchlässigkeit erfüllt. Die Flächen sind so anzulegen, dass belastetes Wasser von anders befestigten Flächen nicht über diese offen befestigten Flächen abfließt.

### **A9.3 Extensive Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen**

Flachdächer (0° - 10°) von Gebäuden, Garagen und Carports mit Ausnahme von Terrassen, Glasdächern und Stellplätzen sind mit einer extensiven Dachbegrünung entsprechend Pflanzliste (Anhang) Punkt **Dachbegrünung** aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden, vorzugsweise Sedum-Kraut-Vegetation zu versehen und dauerhaft zu erhalten.

Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 12 cm betragen. Das Wasserspeichervermögen muss mindestens 30 l/m<sup>2</sup> oder einen Abflussbeiwert von 0,35 aufweisen.

Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden.

Dachbegrünungen in Verbindung mit Solaranlagen sind zulässig.

**Hinweis:** Siehe auch **Ziffer B6** unter den örtlichen Bauvorschriften.

## **A9.4 Außenbeleuchtung**

Zur Schonung der nachtaktiven Tierarten sind im Plangebiet ausschließlich Außenbeleuchtungen zulässig, welche alle nachfolgenden Kriterien erfüllen:

- insektenfreundlich,
- insektendichtes Lampengehäuse,
- energiesparend,
- kein Streulicht erzeugend.

(z.B. Planflächenstrahler mit Natriumniederdruckdampflampen oder LEDs).

## **A9.5 Artenschutzfachliche Maßnahmen (Maßnahmen zur Vermeidung)**

### **V 1 - Schutz von Baumbeständen vor möglichen baubedingten Beeinträchtigungen**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume mit Pflanzbindung **PFB 1** sind zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

Die nicht für eine künftige Bebauung vorgesehenen Bereiche sind durch Abzäunung vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind der Stadt Ditzingen Pläne zum Baumschutz vorzulegen bzw. die Maßnahmen abzustimmen.

Ein Befahren oder eine Lagerung von Materialien innerhalb des Traufbereichs der jeweiligen Krone ist nicht zulässig. Siehe auch **Ziffer A12.1**.

### **V 2 - Rodungszeitraum**

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 Erneuerungsarbeiten bei vorhandener Baubsubstanz 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 belegten Vogelneester oder Fledermausquartiere vorhanden sind und generell die Belange des Artenschutzes beachtet werden.

### **V 4 - Umhängen vorhandener künstlicher Nisthilfen**

Vorhandene künstliche Nisthilfen an Bäumen entlang der Stuttgarter Straße sind vor dem Fällen der Bäume an geeignete Bäume im Plangebiet oder im näheren Umfeld umzuhängen (Flurstücke Nrn. 1799, 1801/1 und 1802/1 (Nordseite B 295 Calwer Straße).

## A9.6 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen Ökologischen Funktionalität

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

### CEF 1 - Schutz von Fledermäusen

Nachfolgend genannte 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,
- Errichten eines dauerhaften Gebäudequartiers in vorhandenen (Flurstück Nr. 2010/11, Stuttgarter Straße 39) bzw. neu errichteten Gebäuden (Flurstücke Nrn. 2010/8, 2010/11 und 2010/12) im Plangebiet oder im näheren Umfeld (Flurstück Nr. 1801/1, Leonberger Straße 39).

### CEF 2 - Vogelschutz

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

- Zulässiger Zeitraum baulicher Maßnahmen ausschließlich im Winterhalbjahr, sofern nicht durch eine Kontrollbegehung durch fachkundige Personen sichergestellt ist, dass der Schutz von Vögeln nicht beeinträchtigt ist,
- Anbringen von Nisthilfen für Vögel (Haussperling) mindestens je 4 Nistkästen für Hausperlinge - Schwegler- Sperlingskoloniehaus 1 SP an geeigneten vorhanden (Flurstück Nr. 2010/11, Stuttgarter Straße 39) bzw. neu errichteten Gebäuden (Flurstücke Nrn. 2010/8, 2010/11 und 2010/12) im Plangebiet oder im näheren Umfeld (Flurstück Nr. 1801/1, Leonberger Straße 39).
- Anbringen von Nisthilfen für Vögel (Mauersegler) (mindestens je 4 Nistkästen Schwegler Mauerseglernest Modell Rögelein oder Typ Nr. 17 an geeigneten vorhanden (Flurstück Nr. 2010/11, Stuttgarter Straße 39) bzw. neu errichteten Gebäuden (Flurstücke Nrn. 2010/8, 2010/11 und 2010/12) im Plangebiet oder im näheren Umfeld (Flurstück Nr. 1801/1, Leonberger Straße 39).

### Monitoring

Die angebrachten Kästen der CEF-Maßnahmen CEF1 und CEF 2 sind regelmäßig einmal jährlich in der Zeit von Oktober bis März zu kontrollieren und zu reinigen. Die jährliche Pflege und Wartung beinhaltet sowohl die sorgfältige Reinigung der Quartiere als auch ggf. deren Reparatur. Sollte sich ein Kasten oder dessen Aufhängung nicht mehr in einwandfreiem Zustand befinden, ist dieser zu ersetzen. Sollten bei der jährlichen Kontrolle andere Tierarten in den Nistkästen angetroffen werden (z.B. Hornissen, Wespen, Hummeln, Siebenschläfer, etc.), sind diese im Kasten zu belassen und nicht zu stören. Werden bei der jährlichen Kontrolle verendete Tiere in den Kästen gefunden, sind diese umgehend einem Spezialisten zur Untersuchung der Todesursache zu übergeben. Zur Erleichterung der Ursachensuche muss eine Kotprobe aus dem Kasten entnommen werden. Im Rahmen der Kontrolle ist zu beobachten und zu dokumentieren, ob die aufgehängten Quartiere angenommen werden. Stellt sich heraus, dass ein Kasten nach längerer Zeit immer noch „unberührt“ ist, so muss ein neuer, besser geeigneter Standort gefunden werden.

### **CEF 3 - Wiederherstellung einer Streuobstwiese**

Als vorgezogene Kompensation ist die Grundpflege (Gehölzpflege, Entfernen von Gehölzunterwuchs, Grünlandpflege) einer verbuschten Streuobstwiese auf dem Flurstück Nr. 1139, Gemarkung Ditzingen durchzuführen. Durch dauerhafte extensive Pflege (ein- bis zweimalige jährliche Mahd mit Abfuhr des Mähgutes) ist ein artenreicher, dem Standort entsprechender Wiesenbereich zu entwickeln.

Die Größe der Fläche beträgt ca. 875 m<sup>2</sup>.

#### **Monitoring**

Die Erfolgskontrolle der CEF-Maßnahme CEF 3 hat ein Jahr nach der Umsetzung der Maßnahme zu beginnen und ist über einen Zeitraum von 5 Jahren durchzuführen. Die Ergebnisse sind jährlich zu dokumentieren und in einem Abschlussbericht zusammenzufassen.

Die CEF-Maßnahmen außerhalb des Plangebiets sind nachrichtlich aufgenommen. Die Untere Naturschutzbehörde hat diesen Maßnahmen zugestimmt.

## **A10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

### **A10.1 Leitungsrecht „LR Stadt & VS“**

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Flächen mit der Kennzeichnung Leitungsrecht **LR Stadt & VS** sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Ditzingen zu belasten.

### **A10.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „GR/FR/LR“**

Im Bereich SO2 Bahn ist die im zeichnerischen Teil eingetragene Fläche mit der Kennzeichnung Geh-, Fahr- und Leitungsrecht **GR/FR/LR** als bahnfremde Nutzung wie nachfolgend zu belasten:

- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Ditzingen zu einer Nutzung durch die Allgemeinheit.
- Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger. Solange fernmeldetechnische Kabel und Leitungen der DB Netz AG, der Vodafone D2 GmbH oder der Deutschen Telekom AG innerhalb der Kennzeichnung **GR/FR/LR** befinden, ist vor Beginn jeglicher Bauarbeiten die genaue Kabellage zu ermitteln und Sicherungsmaßnahmen in Abstimmung mit den betroffenen Versorgungsträgern vorzunehmen.

## **A11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **A11.1 Verkehrslärm**

Im SO1 und für bahnfremde Nutzungen im SO2 Bahn gilt, dass bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 für folgende Lärmpegelbereiche auszubilden sind:

Alle in **Richtung Süden** ausgerichtete Fassaden liegen im Lärmpegelbereich (LPB) V mit  $R_{w,res} \geq 40$  dB

Alle in **Richtung Norden, Osten und Westen** ausgerichtete Fassaden liegen im Lärmpegelbereich (LPB) IV mit  $R_{w,res} \geq 35$  dB

Die sich hieraus ergebenden Anforderungen sind unter Berücksichtigung der Raumnutzung und den Raumabmessungen aus der Tabelle 8 in Verbindung mit Tabelle 9 der DIN 4109 (11/ 1989) bzw. VDI-Richtlinie 2719 zu ermitteln.

In Pausen-, Bereitschafts-, Liege- und Sanitätsräumen darf der Beurteilungspegel höchstens 55 dB(A) betragen.

### **A11.2 Reflexionen**

Die der Bahn zugewandten Fassaden der Gebäude im Bereich SO1 Bereich A sind schallabsorbierend mit einem Absorptionsgrad  $\alpha \geq 0,8$  zu verkleiden.

## **A12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **A12.1 PFB 1 - Pflanzbindung Erhalt Einzelbäume**

Die mit Pflanzbindung belegten Einzelbäume **PFB 1** sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Bauphase sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung dauerhaft zu sichern. Abgängige bzw. durch Baumaßnahmen beschädigte Bäume sind durch standortgerechte, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen, entsprechend Pflanzliste (Anhang) Punkt **Bäume** zu ersetzen.

## A12.2 PFB 2 – Pflanzbindung Erhalt Feldhecke

Die Bäume und Sträucher innerhalb der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen **PFB 2** sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Die Bäume und Sträucher sind durch geeignete Schutzmaßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume und Sträucher ist gegen Befahren dauerhaft zu sichern.

Abgängige bzw. durch Baumaßnahmen beschädigte Bäume sind durch standortgerechte, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen entsprechend Pflanzliste (Anhang) Punkt **Bäume** zu ersetzen.

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

## A12.3 PFZ 1 - Pflanzzwang Einzelbäume

Für die im zeichnerischen Teil durch Pflanzgebot **PFZ 1** festgesetzten Pflanzungen von Einzelbäumen sind die „Standards für die Pflanzungen in Ditzingen“ zu beachten und anzuwenden. Diese setzen bei Baumpflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z.B. auf Plätzen, an Straßen) eine offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> (Baumscheibenbreite mindestens 2 m) fest. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben. Der Wurzelraum der Bäume ist gegen Befahren dauerhaft durch Poller, 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 Pflanzzwang 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 3,00 m parallel zur Straße verschoben werden.

Bei entsprechender Fläche ist das Baumumfeld mit standortgerechten, heimischen Sträuchern, Bodendeckern und Stauden entsprechend Pflanzliste (Anhang) Punkte **Sträucher**, **Bodendecker**, **Stauden** und **Gräser** zu bepflanzen. Bei Strauchpflanzungen sind 2x 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 – Pflanzzwang Begrünung Straßenböschung

Die Flächen innerhalb der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen **PFZ 2** sind durch eine Rasenansaat 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 Heustall) bzw. Mähgut (Heudrusch) verwendet werden. Das gesamte 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 Heunutzung und Abräumen des Mähguts zu unterhalten. Die Flächen dürfen gemulcht werden.

### **A12.5 PFZ 3 - Pflanzzwang 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, Baumscheiben 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. Strauchpflanzungen 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 - Pflanzzwang 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 / Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände**

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die als Sondergebiet 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 nach landesrechtlichen Vorgaben der LBO erst möglich, wenn der Widmungszweck entfallen ist, bzw. wenn das Eisenbahn-Bundesamt der bahnfremden Nutzung im Rahmen eines Baugenehmigungsantrages zugestimmt hat. Das Eisenbahn-Bundesamt ist bei einem Bauantrag innerhalb des Sondergebiets Bahn zwingend zu beteiligen.

# **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

## **B0 Anwendungsbereich**

Die Örtlichen Bauvorschriften sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 Dachformen 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 A** 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**

Ab 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 2 verglaste Bereiche mit einer Breite von je maximal 4m.

Die Lamellen müssen

- an ihrem höchsten 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 den 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 übrigen Erdgeschossfassaden 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 ansprechend und nutzerspezifisch zu gestalten.

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

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

## **B1.4 Materialien / Farben**

Im **Bereich SO1 Bereich A** gilt:

Die Lamellen der Obergeschossfassaden sind aus Metall herzustellen.  
Blendwirkungen sind über entsprechende Beschichtungen auszuschließen.

Im **Bereich SO1 Bereich B** gilt:

### **Allgemein**

Die geschlossenen Fassadenelemente sind jeweils einfarbig auszuführen.  
Farbtonänderungen innerhalb eines Elements und blendende 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 insgesamt maximal 3 unterschiedliche Farbtöne zu verwenden.

## **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.

Im Zusammenhang mit Werbeanlagen stehende Beleuchtungen sind zum Bahnbetriebsgelände und zum öffentlichen Verkehrsraum hin blendfrei zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen sind und Eisenbahnsignale und Lichtzeichenanlagen an Straßen nicht überstrahlt werden.

Unzulässig sind

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht bzw. Informationsgehalt sowie Booster (z.B. Lichtwerbung am Himmel oder Projektionen auf dem Boden).
- Werbeanlagen auf dem Dach

## B2.2 Unselbständige Werbeanlagen

**Im gesamten Plangebiet** sind unselbständige Werbeanlagen flächenparallel an den Gebäudefassaden anzubringen.

Entsprechend der Schemadarstellungen 1+2 (blau markierte Flächen) dürfen sie insgesamt eine Höhe von 0,8m nicht überschreiten und deren jeweils höchster Punkt muss unterhalb der Unterkante der jeweiligen Decke über dem Erdgeschoss liegen.

Zusätzlich dazu sind **im Bereich SO1 Bereich A an der den Gleisanlagen zugewandten Fassade** (Südfassade) entsprechend Schemadarstellung 1 (blau markierte Flächen) bis zu 5 Werbetafeln 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 angestrahlt und nicht selbstleuchtend sind.

Zusätzlich dazu sind **im Bereich SO1 Bereich A an der Fassade über Zufahrten zu Parkieranlagen** entsprechend Schemadarstellung 1 (blau markierte Flächen) bis zu 6 Werbetafeln zulässig, sofern sie

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

## B2.3 Selbständige Werbeanlagen

Es ist maximal eine freistehende selbständige Werbeanlagen 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 angeordnet 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 angestrahlt werden und darf nicht selbstleuchtend sein.

Die darauf angebrachten Werbetafeln sind in der Höhe einheitlich zu gestalten.

Je 1.000 qm überbauter Grundfläche ist ein (1) Fahnenmast zulässig.

Zusätzliche Werbebanner sind nicht zulässig.

### **B3 Anlagen für Müll, Anlagen für Einkaufswagen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Anlagen für Einkaufswagen sind nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

Nebenanlagen für Müll sind blickdicht einzuhausen und mit einem begrünten Dach zu überdecken.

### **B4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind nur entlang der Gleisanlagen zu deren Sicherung zulässig. Ausgenommen davon sind baurechtlich erforderliche Absturzsicherungen.

### **B5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zur Beschränkung des Niederschlagsabflusses in das Kanalsystem ist jeweils eine Anlage zur Rückhaltung des Niederschlagswassers einzurichten. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist auf ein 100-jährliches Regenereignis ( $T=100$ ) + Klima auszulegen. Die Anschlussmenge darf maximal  $Q_{dr} = 35 \text{ l/s, ha}$  entwässerter Fläche betragen.

### **B6 Solarkollektoren und Photovoltaikmodule**

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind nur zulässig:

- innerhalb der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe,
- auf geneigten Dächern ( $>10^\circ$ ), sofern sich diese in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen,
- auf Flachdächern ( $0^\circ - 10^\circ$ ), sofern diese einen Mindestabstand von 2 m von den Gebäudeaussenkanten einhalten.

### **B7 Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind Außenantennen unzulässig.

## **C HINWEISE**

### **C1 Bodendenkmale**

Im Plangebiet befindet sich das Bahnhofsempfangsgebäude - Stuttgarter Straße 39 -, das gem. § 2 DSchG als Kulturdenkmal erfasst ist.

Bisher unbekannte archäologische Funde sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörden mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 DSchG).

### **C2 Bodenschutz**

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

### **C3 Geotechnik**

Im Oktober 2012 sind durch Geotechnik Hundhausen für die alllastentechnische Untersuchung und für die Beschreibung des Baugrundes 8 Rammkernsondierungen durchgeführt worden. Die Ergebnisse wurden in folgendem fachtechnischen Gutachten dargelegt:

„Rastersondierung für Altlasten- und Baugrunduntersuchung im Teilbereich Flst. 2010/8, Leonberger Straße 41, 43,47,49 + 51 (Gebäude ehemals Fa. Gauß)“  
Geotechnik Hundhausen – Obstwiesenweg 26/1, 71254 Ditzingen, 20.11.2012

Das Gutachten ist Anlage zum Bebauungsplan.

Seit Dezember 2013 werden innerhalb des Plangebiets weitere Baugrunderkundungen durch Geotechnik Hundhausen durchgeführt. Zu den geologischen Verhältnissen innerhalb des Plangebietes liegen demzufolge weitere fachtechnische Informationen vor, die als Gutachten vorliegen:

Baugrundbeurteilung Bahnhofsareal für das Bauvorhaben „Neubebauung Bahnhofsareal Ditzingen“  
Geotechnik Hundhausen – Obstwiesenweg 26/1, 71254 Ditzingen, 06.02.2014

Darin enthalten sind u.a. Aussagen zu den geologischen und hydrogeologischen Verhältnissen, zur Gebäudegründung, Gebäudeabdichtung und -Drainung, zu Anforderungen an Rückhalteeinrichtungen und zur Erdbebensituation.

Das Gutachten ist Anlage zum Bebauungsplan.

## **C4 Grundwasser / Wasserschutzgebiet Zone III A**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Ditzingen (WSG-Nr. 118-148). Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird hingewiesen. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen. Für eine eventuell erforderliche Grundwasserableitung während der Bauzeit oder Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. tiefe Gründungskörper, Verbaukörper), bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

## **C5 Bahnanlagen**

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Straßen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in Ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Bei der Bepflanzung entlang des Bahngeländes ist das Nachbarrechtsgesetz sowie die Abstände de DS 0882.0205 „Bepflanzung an Bahnstrecken“ einzuhalten. Die Sicht auf Eisenbahnsignale darf nicht beeinträchtigt werde. Wegen der vorhandenen Ober- Bahnstromleitung sind außerdem die VDE-Richtlinien zu berücksichtigen.

## **C6 Erschütterungsschutz**

Im SO1 und für bahnfremde Nutzungen im SO2 Bahn gilt, dass für Gebäude deren Abstand weniger als 50 m zum nächstgelegenen Gleis beträgt, eine Untersuchung der zu erwartenden Erschütterungseinwirkungen und des sekundären Luftschalles durchzuführen ist. Ergibt die Untersuchung, dass unzumutbare Erschütterungseinwirkungen zu erwarten sind, so sind die betroffenen Gebäude mit Erschütterungsschutzmaßnahmen auszurüsten. Die Erschütterungsschutzmaßnahmen können z.B. als elastische Gebäudelagerung mit einer Abstimmfrequenz von 10 Hz oder niedriger ausgeführt werden. Die Lagerungsebene kann im Fundamentbereich oder auf der Oberkante der Kellerwand, unterhalb der Kellerdecke angeordnet werden.

## **C7 Nutzung der Solarenergie**

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

## **C8 Nutzung von Erdsondenanlagen**

Die Nutzung regenerativer Energien in Form von Erdsondenanlagen ist im gesamten Baugebiet grundsätzlich möglich, bedarf aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Es darf dabei nur bis zur Oberkante Haßmersheimer Schicht gebohrt werden und als Trägermedium dürfen nur nicht wassergefährdende Stoffe (Wasser) eingesetzt werden. Die Bohrungen sowie deren Ausbau müssen durch einen Sachverständigen überwacht werden.

## **C9 Wiederverwendung von geeigneten Oberbodenmaterial**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

## **C10 Tierfallen**

Bauliche Anlagen aller Art sollten so gestaltet werden, dass Tierfallen (insbesondere für flugfähige Arten) vermieden werden.

## **C11 Altlasten**

Laut dem Altlastenkataster befand sich innerhalb des Planbereiches auf dem Flurstück 2010/8 eine Kohlehandlung. Der verdächtige Kohlebehandlungsbereich wurde bereits im Auftrag der Stadt Ditzingen auf Altlasten untersucht. Dabei ergaben sich keine Hinweise auf Bodenverunreinigung. Sollten dennoch beim Rückbau vorhandener Gebäude bzw. bei der Erschließung des Areals Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt abzustimmen.

Weiter wurde im September 2012 eine Altlastenuntersuchung auf dem Flst. 2010/8 durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in folgendem Gutachten beschrieben:

„Altlastenuntersuchung Teilbereich Flst. 2010/8, Leonberger Straße 41,43, 47, 49+51 (Gebäude ehemals Fa. Gauß)“, Geotechnik Hundhausen, 25.09.2012

Das Gutachten ist Anlage zum Bebauungsplan.

## **C12      Qualifiziertes Regenwassermanagement**

Dem Baugesuch ist ein qualifiziertes Regenwassermanagement beizufügen. Dieses Gutachten enthält die Nachweise über den Umgang mit Niederschlagswasser einschließlich der Darstellung der Maßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Grünflächen, Dachbegrünung, Wasserdurchlässige Beläge, Versickerungs-/Verdunstungsmulden, Rigolen, Zisternen, etc. mit entsprechendem Flächenbedarf. Die zurückgehaltenen, zu versickernden sowie die in den Kanal einzuleitenden Wassermengen sind zu quantifizieren. Zur Erfüllung der Vorgaben der § 46 Abs. 3 WG und § 55 WHG wird die Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation auf 35 l/s ha begrenzt. Auf die "Hochwassergefahrenkarte für Starkregenereignisse im Einzugsbereich der Glems" wird hingewiesen.

## **C13      Pflanzplan**

Dem Baugesuch ist ein qualifizierter Pflanz- und Freiflächengestaltungsplan über bestehende und geplante Bepflanzung des Baugrundstücks beizufügen.

# D VERFAHRENSVERMERKE NACH § 13A MIT FRÜHZ. BETEILIGUNG

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	06.10.2009
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	22.10.2009
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB	13.12.2013
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB	12.12.2013 – 03.01.2014
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	.....
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	.....
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	.....
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Stadt Ditzingen, den	.....
Ulrich Bahmer, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....

# E ANHANG

## Pflanzliste

### Bäume

4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14-16 / 18-20

---

Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Elsbeere	Sorbus torminalis

### Feld-Ahorn

### Acer campestre

### Hainbuche

### Carpinus betulus

### Salix purpurea

Sommer-Linde

Tilia platyphyllos

Speierling

Sorbus domestica

Spitz-Ahorn

Acer platanoides

### Traubenkirsche

### Prunus padus

### Vogelkirsche

### Prunus avium

Winter-Linde

Tilia cordata

### Sträucher

2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 100 - 150 cm

---

### Echte Hundsrose

### Rosa canina

Echter Kreuzdorn

Rhamnus cathartica

Eingrifflicher Weißdorn

Crataegus monogyna

### Gewöhnliche Hasel

### Corylus avellana

### Gewöhnlicher Liguster

### Ligustrum vulgare

### Gewöhnliches Pfaffenhütchen

### Euonymus europaeus

Gewöhnlicher Schneeball

Viburnum opulus

### Roter Hartriegel

### Cornus sanguinea

### Schlehe

### Prunus spinosa

Schwarzer Holunder

Sambucus nigra

Trauben-Holunder

Sambucus racemosa

Weiden

Salix sp.

Wolliger Schneeball

Viburnum lantana

Zweigrifflicher Weißdorn

Crataegus laevigata

**Fettschrift:** Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt werden sollen.

**Bodendecker**3 - 9 Stück pro m<sup>2</sup>, mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cmGeeignet zur Bepflanzung des Baumumfeldes


---

Efeu	Hedera helix
Fünffinger-Strauch	Potentilla, in Sorten
Gefleckte Taubnessel	Lamium maculatum
Spierstrauch	Spiraea, in Sorten
Blauroter Steinsame	Buglossoides purpureocaerulea
Blut-Storachschnabel	Geranium sanguineum
Kaukasusvergissmeinnicht	Brunnera macrophylla

**Stauden und Gräser**Geeignet zur Bepflanzung des Baumumfeldes


---

Prachtstorchschnabel	Geranium x magnificentum
Weißer Storchschnabel	Geranium sanguineum 'Album'
Waldstorchschnabel	Geranium sylvaticum 'Mayflower'
Storchschnabel	Geranium endressii
Storchschnabel	Geranium macrorrhizum 'Spessart'
Teppich-Waldsteinia	Waldsteinia ternata
Taglilien	Hemerocallis in Sorten
Immergrün	Vinca minor 'Grüner Teppich'
Salbei	Salvia officinalis, in Sorten
Katzenminze	Nepeta x faassenii
Fetthenne	Sedum telephium 'Herbstfreude'
Oregano	Origanum vulgare, in Sorten
Frauenmantel	Alchemilla mollis
Achillea millefolium	Achillea millefolium
Reitgras	Calamagrostis x acutiflora
Rutenhirse	Panicum virgatum
Riesensegge	Carex pendula

**Dachbegrünung**Extensive Dachbegrünung auf frischen Standorten, Schichthöhe 12-15 cm*Gräser:*

Aufrechte Trespe	Bromus erectus
Ausläufertreibender Rotschwengel	Festuca rubra rubra
Blauschopfgras	Koeleria glauca
Dachtrespe	Bromus tectorum
Platthalmrispe	Poa compressa
Schafschwingel	Festuca ovina (pallens, glauca)
Zittergras	Briza media

*Kräuter:*

Blutwurz	Potentilla erecta
Brauner Dost	Origanum vulgare
Glockenblume	Campanula rotundifolia
Großblütige Braunelle	Prunella grandiflora
Karthäusernelke	Dianthus carthusianorum
Kleiner Wiesenknopf	Sanguisorba minor
Natternkopf	Echium vulgare
Orangerotes Habichtkraut	Hieracium auranthiacum
Purpurrote Königskerze	Verbascum phoenicium
Schafgarbe	Achillea millefolium
Schnittlauch	Allium schoenoprasum
Wiesenmargerite	Leucanthemum vulgare
Wiesen-Salbei	Salvia pratensis

*Sedum:*

Fetthenne	Sedum album
Fetthenne	Sedum rupestre reflexum
Fetthenne	Sedum sexangulare
Mauerpfeffer	Sedum acre