

Stadt Ditzingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„BAHNHOF DITZINGEN TEIL 1“

Vorentwurf vom 04.12.2013

Rote Schrift: Ergänzung und Fortschreibung im Laufe des Verfahrens

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 **folgt**

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften
Stand 04.12.2013
- Vorprüfung im Einzelfall **folgt**
Stand,werkgruppe gruen
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)
Stand 29.10.2013, werkgruppe gruen
- **Vorabzug** Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bahnhof Ditzingen“
Stand 20.11.2013, ACCON GmbH
- Einzelhandelsgutachten **folgt**
Stand, Junker+Kruse Stadtforschung Planung
- Altlastentechnische Untersuchung
Stand 25.09.2012, Geotechnik Hundhausen
- Altlastentechnische Untersuchung
Stand 20.11.2012, Geotechnik Hundhausen

- **Entwurf** Planung Kreisverkehr B 295 und ZOB Bahnhof
Stand 04.12.2013, 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 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- 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 zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Flächenbezogener Schalleistungspegel

- Siehe **Ziffer A1.5**.

Liste der zulässigen Sortimente

- Siehe **Ziffer A1.6**.

A1.2 SO1 Bereich A / B / C – Sonstiges Sondergebiet – Einkaufszentrum

(§ 11 BauNVO)

Zulässig ist ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von m².

Flächenbezogener Schalleistungspegel

- Siehe **Ziffer A1.5**.

Liste der zulässigen Sortimente

- Siehe **Ziffer A1.6**.

A1.3 SO2 Bereich A / B / C – Sonstiges Sondergebiet – Nahversorgungszentrum

(§ 11 BauNVO)

Zulässig sind

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

Flächenbezogener Schalleistungspegel

- Siehe **Ziffer A1.5**.

Liste der zulässigen Sortimente

- Siehe **Ziffer A1.6**.

A1.4 SO3 Bahn – Sonstiges Sondergebiet – Sondergebiet Bahn

(§ 11 BauNVO)

Zulässig sind die nach dem Fachplanungsrecht zulässigen Nutzungen.

Zusätzlich sind bahnfremde Nutzungen **zulässig**:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Bürogebäude,
- Dienstleistungsbetriebe,
- private Verkehrsflächen,
- Fahrradabstellplätze,
- Aussengastronomie,
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, siehe **Ziffer A10.1** und **A10.2**,
- Baumpflanzungen, siehe **Ziffer A12.2**,

Flächenbezogener Schalleistungspegel

- Siehe **Ziffer A1.5**.

Liste der zulässigen Sortimente

- Siehe Ziffer A1.6.

A1.5 Flächenbezogener Schalleistungspegel

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind im Plangebiet nur zulässig, 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 FBSP 1	59 / 44	+5 / +5
Bereich FBSP 2	59 / 44	+5 / +5
Bereich FBSP 3	59 / 44	+5 / +5
Bereich FBSP 4	56 / 41	+8 / +8
Bereich FBSP 5	56 / 41	+8 / +8

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.

$$L_r \leq L_{IK}$$

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 geometrischen Ausbreitungsdämpfung ΔL im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente L_{IK} der verschiedenen Teilflächen am maßgeblichen Immissionsort, hinsichtlich der für die Berechnung anzuwendenden Formeln

und Rahmenbedingung wird auf die Abschnitte 4.5 und 5 sowie den Anhang A.2 nach DIN 45691:2006-12 verwiesen.

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(A) unterschreitet.

A1.6 Liste der zulässigen Sortimente gemäß Gutachten

Folgt.

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,
- Obergrenze der Grundflächenzahl,
- 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 maximale Grundfläche bis zu 100 % überbaut werden:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück unterbaut wird.

A2.2 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf nicht überschritten werden.

Davon ausgenommen sind nachfolgende Anlagen, mit diesen darf die maximale Grundfläche bis zu 100 % überbaut werden:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück unterbaut wird.

A2.3 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 maximale Gebäudehöhe wird zwischen der Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) und dem höchsten Punkt des Gebäudes gemessen, bei Flachdächern an der Oberkante Attika.

Haustechnische Anlagen und Brüstungen, die über die festgelegte Höhe baulicher Anlagen hinausgehen, sind zulässig, soweit sie maximal 20 % 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.

A2.4 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.

Zusätzlich sind innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen **B&T** für Fussgänger und Radfahrer Unterführungsbauwerke und Überführungsbauwerke zulässig.

A6 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen

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

Garagen und **Offene Stellplätze** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den hierfür festgesetzten Flächen gemäß Planeinschrieb (TG) 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 Baugrenzen zulässig und ihre Grundflächen sind nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen:

- Fahrradstellplätze und Fahrradboxen,
- Überdachungen,
- oberirdische und 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 den als **Fussgängerzone** festgesetzten Flächen sind zu Gunsten der Allgemeinheit insgesamt ein (1) Überführungsbauwerk und ein (1) Unterführungsbauwerk (in beiden Fällen nur 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 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung **ZOB** überlagern sich stellenweise mit Sondergebietsflächen. Die diesbezügliche Festsetzung zur Höhenlage ergibt sich aus dem Planeinschrieb im zeichnerischen Teil.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A9.1 Dezentrale Rückhaltung des Niederschlagwassers / Dachdeckung

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten.

Das von Privatgrundstücken abfließende Oberflächenwasser von Dachflächen ist grundsätzlich nur gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

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 Aus-

waschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

Hinweis: Siehe auch **Ziffer B 6** unter den örtlichen Bauvorschriften.

A9.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze / Verkehrsflächen

Auf allen Baugrundstücken sowie auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind Flächen wie Stellplätze oder Fußwege, 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° bis 10°) von Gebäuden, Garagen und Carports mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern 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.

Es ist ein zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünungen in Verbindung mit Solaranlagen sind zulässig.

Hinweis: Siehe auch **Ziffer B 6** unter den örtlichen Bauvorschriften.

A9.4 Außenbeleuchtung

Zur Schonung der nachtaktiven Tierarten sind im Plangebiet ausschließlich Außenbeleuchtungen zulässig, welche nachfolgende 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.

Ein Befahren oder eine Lagerung von Materialien 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

Der Abbruch von bestehenden baulichen Anlagen ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig. Vor einem Abriss von Gebäuden im Plangebiet ist eine Kontrollbegehung durch fachkundige Personen durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine belegten Vogelnester oder Fledermausquartiere vorhanden sind.

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.

A9.6 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen Ökologischen Funktionalität

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

CEF 1 - Anbringen von Fledermauskästen

Nachfolgend genannte Schutzmaßnahmen sind im Falle baulicher Maßnahmen an Gebäuden und bei Abbruch von Gebäuden erforderlich:

- Zulässiger Zeitraum der baulichen Maßnahmen / Abbruch ausschließlich im Winterhalbjahr (01.10. - 28.02),
- Vorsichtiges Abtragen der Fassaden, Dachabdeckungen und Mauern,
- Errichten eines dauerhaften Gebäudequartiers im Gebäudebestand im Plangebiet oder im **näheren Umfeld**.

CEF 2 - Anbringen von Vogelnistkästen

Nachfolgend genannte Schutzmaßnahmen sind im Falle baulicher Maßnahmen an Gebäuden und bei Abbruch von Gebäuden erforderlich:

- Zulässiger Zeitraum der baulichen Maßnahmen / Abbruch ausschließlich im Winterhalbjahr (01.10. - 28.02),
- Anbringen von Nisthilfen für Vögel (Haussperling) mindestens je 4 Nistkästen für Hausperlinge-Schwegler- Sperlingskoloniehaus 1 SP im Plangebiet oder **an geeigneten Gebäuden im Umfeld.**
- Anbringen von Nisthilfen für Vögel (Mauersegler) (mindestens je 4 Nistkästen Schwegler Mauerseglernest Modell Rögelein oder Typ Nr. 17 im Plangebiet oder **an geeigneten Gebäuden im Umfeld.**

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 verletzte 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 - Anlage einer Streuobstwiese "Lehren"

Im November 2006 erfolgte auf dem Flst. Nr. 823 im Gewinn Lehren auf der Gemarkung: Schöckingen die Anlage einer Streuobstwiese auf Ackerflächen unter Verwendung regional typischer Obstbaumsorten. Erhalt als extensiv genutzte Obstwiese ohne Spritzmittel- und Düngemittleinsatz.

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** sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Ditzingen zu belasten.

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

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Fläche mit der Kennzeichnung Geh-, Fahr- und Leitungsrecht **GR/FR/LR** ist wie nachfolgend zu belasten:

- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit.
- Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ditzingen, der Versorgungsträger und der Deutschen Bahn AG.

A11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenverkehrslärm)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweis: Die Festsetzungen werden nach Vorlage des Endberichts der Schalltechnischen Untersuchung konkretisiert.

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 für folgende Lärmpegelbereiche auszubilden:

- LPB IV: $R_{w,res} \geq 35 \text{ dB(A)}$
- LPB III - V: $R_{w,res} \geq 35 - 45 \text{ dB(A)}$
→ Konkretisierung im Laufe des Verfahrens:
 1. dB(A) Zwischenwerte [III, IV, V]
 2. Verortung Zwischenwerte

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)

Hinweis: Die Festsetzungen werden im Laufe des Verfahrens weiter konkretisiert.

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 Bäume sind standortgerechte, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) entsprechend Pflanzliste (Anhang) Punkt **Bäume** zu ersetzen.

A12.2 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 m² (Baumscheibenbreite mindestens 2 m) fest. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² 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 mindestens 20 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) 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. 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.

A12.3 PFZ 2 - Pflanzzwang Einzelbäume an privaten offenen Stellplätzen

Im Bereich von privaten 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 mindestens 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.

A13 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Auf den gekennzeichneten Flächen können Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. Bauarbeiten sind erst nach Kampfmitteluntersuchungen möglich.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

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 sind:

- untergeordnete Bauteile,
- untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten,
- das bestehende denkmalgeschützte Gebäude (ehem. Empfangsgebäude der Bahn).

B1.2 Fassadengestaltung

Folgt.

B1.3 Materialien / Farben

Folgt.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss mit einer Höhe von 0,6 m zulässig.

Ausnahmsweise können je Gebäude eine Werbetafel an dessen Südwestecke und Südostecke zugelassen werden, wenn diese die Maße -1,2m breit, 3,5m hoch und 1,0m von öffentlichen Verkehrsfläche entfernt- einhalten.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

B3 Anlagen für Müll, Anlagen für Einkaufswagen

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

Anlagen für Müll und Einkaufswagen sind nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B4.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind unzulässig.

B5 Abstandsflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO i.V.m. § 5 Abs. 7 LBO)

Abweichend von den in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maßen der Abstandsflächen ist gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO in den mit WA im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich eine Tiefe der Abstandsflächen von **0,2 der Wandhöhe** zulässig.

B6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den privaten Grundstücken sind zur Sammlung des Regenwassers von Dachflächen kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen.

Je 100 m² Dachfläche ist ein Volumen von 0,7 m³ als Regenwasserauffangbehälter herzustellen. Der Überlauf ist an das Abwassersystem anzuschließen.

Die Zisternen sind entweder unterirdisch oder in Gebäuden anzuordnen; sie sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig und ihre Grundflächen sind nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen. Die Retentionszisterne kann entfallen, wenn die angeschlossene Dachfläche begrünt ist und das entsprechende Retentionsvolumen nachgewiesen wird. Die Anlage von Zisternen, die zur Sammlung von Regenwasser und zur Entnahme von Brauchwasser (z.B. Grünflächenbewässerung) dienen, ist zulässig.

Das Wasserspeichervermögen muss mindestens 30 Liter pro 1 m² Dachfläche oder einen Abflussbeiwert von 0,35 (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) betragen.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

Im Plangebiet befindet sich das Empfangsgebäude der Bahn - 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.

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

C3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich nach Geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unterkeupers, die von Löss oder Lösslehm sowie lokalen Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind.

Mit einer oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (z.B. offen oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume) im unterlagernden Oberen Muschelkalk, die auch in den Unterkeuper oder in die Lockergesteinsauflage hochbrechen können, sind nicht gänzlich auszuschließen.

Objektbezogen Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden daher empfohlen.

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 dies gemäß § 37 (4) WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen. Für eine eventuell erforderliche (Grundwasserableitung während der Bauzeit, 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. 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.

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 des DS 0882.0205 „Bepflanzung an Bahnstrecken“ einzuhalten. Die Sicht auf Eisenbahnsignale darf nicht beeinträchtigt werden. Wegen der vorhandenen Ober- Bahnstromleitung sind außerdem die VDE-Richtlinien zu berücksichtigen.

C6 Nutzung der Solarenergie

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

C7 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.

C8 Tierfallen

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

C9 Altlasten

Laut dem Altlastenkataster befand sich innerhalb des Planbereiches auf dem Flurstück 2010/8 eine Kohlehandlung sowie auf dem Flurstück 2191 eine Tankstelle. Der verdächtige Tankstellenbereich wurde bereits im Auftrag der Stadt Ditzingen auf Altlasten untersucht. Dabei ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten. Auch für den Bereich der Kohlehandlung liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigung vor. Sollten dennoch beim Rückbau der vorhandenen Gebäude bzw. bei der Erschließung des Areals Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt abzustimmen.

C10 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 § 45b 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 und empfohlen, die darin enthaltenen Erkenntnisse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

C11 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	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB	.....
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	.....
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 Planentwurfes § 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
Fahl-Weide	Salix rubens
Faulbaum	Frangula alnus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Purpur-Weide	Salix purpurea
Sal-Weide	Salix caprea
Silber-Weide	Salix alba
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 Hundrose	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
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
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 m², mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

Geeignet 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