



SO1 Bereich A	
EFH 309,40 m ü. NN	GH _{max} 12 m
Grundfläche 3.706 m ²	III
a	FD / 0°-10°

SO1 Bereich B	
EFH 309,40 m ü. NN	GH _{max} 12 m
Grundfläche EG: 781 m ² OG: 892 m ²	III
a	FD / 0°-10°

SO2 Bahn	
EFH 310,20 m ü. NN	GH _{max} 13m
Grundfläche EG: 255 m ²	III
0	

SO1 Bereich A bis zu einer Höhe von 314,50 m ü. NN.
Verkehrsfläche ab einer Höhe von 314,50 m ü. NN. (Verkehrsbrücke).

Telekommunikationsleitung Arcor

Höhengliederung:
Sonderbaufläche SO1B ab einer Höhe von 2,5 m über Gelände.
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "ZOB" bis zu einer Höhe von 2,5 m über Gelände (Arkade).

Sektor A

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauVO)

- SO1: Sonstiges Sondergebiet - Einkaufszentrum Bereich A / B (siehe Textteil)
- SO2: Sonstiges Sondergebiet - Sondergebiet Bahn (siehe Textteil)
- FBS 1: Flächenbezogener Schalleistungspegel (siehe Textteil)
- Sektor A: Flächenbezogener Schalleistungspegel Bereich Sektor A (Zusatzkontingente)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19-21a BauVO)

- EFH: Erdgeschossfußbodenhöhe in Metern ü. NN (siehe Textteil)
- GH_{max}: Höhe baulicher Anlagen: maximal zulässige Gebäudehöhe
- III: Anzahl der Vollgeschosse: maximale Anzahl (siehe Textteil)
- III: Anzahl der Vollgeschosse: zwingende Anzahl (siehe Textteil)
- Grundfläche: Maximale Grundfläche in Quadratmeter
- EG: im Erdgeschoss (siehe Textteil)
- OG: in den Obergeschossen (siehe Textteil)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 21 und 22 BauVO)

- o: offene Bauweise
- a: abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung
- überbaubare Grundstücksflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen Baugrenze
- überbaubare Grundstücksflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen Baugrenze
- Flächen mit Höhengliederung nach Art der Nutzung (siehe Plananschrieb und Textteil)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fussgängerzone: siehe Textteil; ZOB: siehe Textteil
- Verkehrsgrünflächen
- Zulassungsverbot / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Lärmpegelbereiche VI (siehe Textteil)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26 BauGB)

- FFB 1 - Pflanzbindung Erhalt Einzelbäume (siehe Textteil)
- PFZ 1 - Pflanzzwang Einzelbäume (siehe Textteil)

Sonstige Planzeichen

- Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ditzingen und der Versorgungsträger (siehe Textteil)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (siehe Textteil)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedl. Art und Maß baulicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D Einzelanlage Denkmalschutz

Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1-10)

- FD: Flachdach
- 0°-10°: Dachneigung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschriften

Hinweise

- UBF: Überführungsbauwerke zulässig (siehe Textteil)
- Abgrenzung Bereich Planfestsetzungsänderung B 295
- Vorschlag Straßenaufteilung (unverbindlich)
- unverbindlicher Parzellierungsvorschlag
- Geplante Gelände-/Straßenhöhen
- Leitungen (Starkstrom, Telekommunikation), deren Errichtung zur Überfahrbarkeit bzw. Verlegung noch im weiteren Verfahren geprüft wird.

Nutzungsschablone

SO1	EFH 309,40 m ü. NN	GH _{max} 12 m	Grundfläche EG: 781 m ² OG: 892 m ²	III	a	FD / 0°-10°
-----	-----------------------	---------------------------	---	-----	---	-------------

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugbiet	maximale Gebäudehöhe	Anzahl Vollgeschosse	Dachform / Dachneigung
EFH	12 m	III	FD / 0°-10°

Gestrichliche Grundlagen:

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 1.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).

BauVO 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).

PlanVO vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

LBO in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209).

Fläche: 1,95 ha

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat: 06.10.2009

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: § 2 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit: § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 9 Abs. 1 BauGB 13.12.2013

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 1 BauGB 12.12.13 - 03.01.14

Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat: § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 9 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung: § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 9 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs: § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 9 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans: § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften: § 74 Abs. 1 u. 7.180 mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).
Ulrich Bahmer, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

Maßstab 1:500

Große Kreisstadt Ditzingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Zeichnerischer Teil

"Bahnhof Ditzingen Teil 1"

Entwurf vom Arbeitsstand 10.01.2013

Plan-Nr. BP E-500

baldau ARCHITECTEN STADTPLÄNER

Baldau Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldau
Schreiberstraße 27 - 70199 Stuttgart
Tel. 0711 9931 31-0 - Fax 0711 9931 41-22
www.baldauarchitekten.de - info@baldauarchitekten.de