

Große Kreisstadt Ditzingen

Bebauungsplan "Ob dem Korntaler Weg"

Textteil Stand 01.06.2021

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO.

Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HB) entsprechend dem Planeintrag.

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist entsprechend Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO darf durch die Flächen von Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

1.2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ist entsprechend Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2, 3) BauNVO und § 18 BauNVO)

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen HB wird gemäß Eintrag im Lageplan festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die HB ist die Erdgeschossfußbodenhöhe, oberer Bezugspunkt die Oberkante der Attika des obersten Geschosses.

Das Überschreiten der HB durch den Hochpunkt von Pultdächern um maximal 1,2 m ist zulässig.

Das Überschreiten der HB durch technische Aufbauten wie z. B. Fahrstühle bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m² je Erschließungseinheit und bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m ist zulässig.

Das Überschreiten der HB durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie um maximal 1,2 m ist zulässig, wenn diese um das Maß ihrer Höhe, mindestens jedoch 0,5 m vom Dachrand, abgerückt sind und die Verpflichtung zur Dachbegrünung eingehalten ist (siehe Ziffer 1.15.7).

Die Erdgeschossfußbodenhöhen dürfen maximal 0,5 m über der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Bezugspunkt ist die Höhe der Straßenachse in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudefront

Garagen, Stellplatzüberdachungen und Nebenanlagen dürfen die Höhe von 3,0 m, gemessen vom zukünftigen Gelände, nicht überschreiten.

Im Falle der abweichenden Bauweisen a1 und a2 ist für die auf die Grenze angebauten Gebäudeteile in einer Tiefe von mindestens 2,0 m ab Grundstücksgrenze die Gebäudehöhe auf maximal 6,0 m begrenzt.

1.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Überbaubare Grundstücksflächen entsprechend Planeintrag.

1.4. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Die Bauweise wird gemäß Eintrag im Lageplan festgesetzt:

- o offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.
- a1 abweichende Bauweise: einseitiger Grenzbau entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist vorgeschrieben, ansonsten gilt die offene Bauweise (siehe auch Ziff. 1.2.4.).
- a2 abweichende Bauweise: einseitiger Grenzbau entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist vorgeschrieben, ansonsten gilt die offene Bauweise (siehe auch Ziff. 1.2.4.)
- a3 abweichende Bauweise: offene Bauweise mit einer Länge der zulässigen Hausfronten von maximal 12 m.
- a4 abweichende Bauweise: offene Bauweise mit einer Länge der zulässigen Hausfronten von maximal 15,0 m.

1.5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 12 (6), § 23 (5) BauNVO)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag festgesetzt.

1.6. Stellplätze, Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 BauGB)

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit GA/CP gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m, Carportanlagen von mindestens 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Auf den mit CP gekennzeichneten Flächen ist ausnahmsweise pro Wohneinheit 1 Garage zulässig, wenn der festgesetzte Abstand für Garagen von mindestens 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten ist.

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der mit GA/CP und ST gekennzeichneten Flächen zulässig. Ausnahmsweise können offene Stellplätze auf den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseite zugelassen werden, wenn sie nicht mehr als 50% der Grundstücksabwicklung zur öffentlichen Verkehrsfläche einnehmen.

Tiefgaragen sind gemäß Eintrag im Lageplan zulässig. Sie sind mit mindestens 50 cm Erde zu überdecken und zu bepflanzen. Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen gemäß Planeintrag.

1.7. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und §§ 14, § 23 (5) BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen wie z.B. Schuppen für Gartengeräte, Gewächshäuser etc. bis zu einer Grundfläche von maximal 6 m² und einem Rauminhalt von maximal 14 m³ zulässig. Einhausungen von Müllbehältern und Fahrradabstellflächen bleiben hiervon unberührt.

1.8. Flächen für den Gemeinbedarf (§9 (1) 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf gemäß Eintrag im Lageplan: Kinderbetreuungseinrichtung.

1.9. Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Innerhalb der mit 2 WE gekennzeichneten Flächen sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

1.10. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen entsprechend Eintrag im Lageplan. Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen gilt als Richtlinie. Die tatsächliche Aufteilung kann hiervon abweichen.

Sichtfelder zur K 1704 gemäß Eintrag im Lageplan.
Die Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen jeder Art in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

1.11 Grünflächen (§9 (15) BauGB)

Öffentliche Grünflächen gemäß Eintrag im Lageplan.

1.12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

1.12.1 Maßnahme M1

Die im Lageplan mit M1 bezeichneten Flächen dienen der Rückhaltung, Versickerung und Ableitung des Oberflächenwassers.

1.12.2 Maßnahme M2

Auf den im Lageplan mit M2 bezeichneten Flächen ist für die Rückhaltung des Oberflächenwassers landwirtschaftlicher Flächen zum Schutz der Baugrundstücke ein Erdwall gemäß Schemaschnitt 2 des Lageplans anzulegen.

1.12.3 Regenrückhaltebecken

RRB1 und RRB2 als Rigolenspeicher gemäß Eintrag im Lageplan.

1.12.4 Artenschutz: vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (Anbringung von Nistkästen)

An umliegenden Gebäuden oder Bäumen sind als Ausweichmöglichkeiten für Fledermäuse 2 Fledermauskästen anzubringen (vgl. Grünordnungsplan des Büros ARP, Stuttgart, vom 15.12.2014 Ziffer 9.2 / CEF3)

1.13. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

GR Gehrecht zugunsten der Anlieger, des Versorgungsträgers sowie der Stadt Ditzingen.

FR Fahrrecht zugunsten der Anlieger, des Versorgungsträgers sowie der Stadt Ditzingen.

LR unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, des Versorgungsträgers sowie der Stadt Ditzingen.

Eine Überbauung der mit Geh- und Leitungsrechten belasteten Flächen durch Vordächer ist unter Freihaltung einer lichten Höhe von 2,5 m zulässig.

1.14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Der Geltungsbereich wird als Fläche zur Abwehr erhöhter Lärmimmissionen gekennzeichnet (§9 (5) 1 BauGB).

Im gesamten Plangebiet sind Vorkehrungen zum Schutz vor den Lärmeinwirkungen des Verkehrs auf der Bundesautobahn A81 Heilbronn

– Stuttgart und darüber hinaus im Baustreifen entlang der K1704 Münchinger Straße (L1) zu treffen (z. B. Schallschutzfenster, Anordnung der Grundrisse, schallgedämmtes Lüftungssystem). Dabei ist von einem Außenlärmpegel von bis zu 65 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts auszugehen.

Die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen der DIN 4109-1–Schallschutz im Hochbau – ist nachzuweisen.

Auf die schalltechnische Untersuchung der TÜV Süd Industrie Service GmbH, Filderstadt, vom 22.02.2021 wird verwiesen.

Entlang der K1704 Münchinger Straße ist ein aktiver Lärmschutz (Wall-, Wandkombination) gemäß Eintrag im Lageplan (L) festgesetzt. Zur Vermeidung ungünstiger Schallreflexionen durch den Straßenverkehr in der Münchinger Straße in Bezug auf die westlich der Münchinger Straße gelegenen Wohngebäude, sind die Wandelemente der Lärmschutzwand mit hochabsorbierenden Oberflächen herzustellen. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

1.15. Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Es sind standortgerechte heimische Gehölze und Sträucher zu pflanzen. Nadelgehölze sind nicht zulässig. Die Arten der Pflanzenliste sind zu beachten (siehe Ziff. 3.11.).

1.15.1 Pflanzgebot für Einzelbäume

Auf den im Lageplan bezeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume in heimischen Arten gemäß Pflanzenliste (siehe Ziff. 3.11.) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Um den Bereich der Baumstandorte muss eine Fläche von mindestens 6 m² mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein. Im übrigen ist die DIN 18920 zu beachten. Abweichungen von maximal 2,0 m zu den eingetragenen Standorten können zugelassen werden, wenn das Gestaltungsprinzip beibehalten ist.

1.15.2 Pro Baugrundstück ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche 1 hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzenliste (siehe Ziff. 3.11.) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die in Ziffer 1.15.1 festgesetzten Einzelbäume werden hierauf angerechnet.

1.15.3 Pflanzbindung für Einzelbäume

Die im Lageplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten.

1.15.4 Pflanzgebot PFG1

Auf den im Lageplan mit einem Pflanzgebot PFG1 festgesetzten Flächen sind standortgerechte heimische Gehölze und Sträucher gemäß Pflanzenliste (siehe Ziff. 3.11.) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Jegliche Über- und Unterbauung der PFG1-Fläche ist unzulässig.

1.15.5 Pflanzgebot PFG2

Auf den im Lageplan mit einem Pflanzgebot PFG2 festgesetzten Flächen sind geschnittene Laubgehölzhecken mit standortgerechten heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste (siehe Ziff. 3.11.) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Jegliche Über- und Unterbauung der PFG2-Fläche ist unzulässig.

1.15.6 Pflanzgebot PFG3

Die mit PG3 bezeichneten Flächen sind gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausnahmen vom Verbot der Über- und Unterbauung können zugelassen werden für Zugänge und Zufahrten mit einer maximalen Breite von 5 m und für Stellplätze. Die genannten Flächen dürfen je Baugrundstück maximal 50% der mit PG3 bezeichneten Fläche einnehmen.

1.15.7 Dachbegrünung

Die Flachdächer und Pultdächer sind mit einer Erd- oder Substratschicht von mindestens 12 cm flächendeckend zu begrünen und als Grünflächen dauerhaft zu unterhalten. Bei Nutzung von Dachflächen als Terrassenflächen kann für diese Flächen von einer Dachbegrünung abgesehen werden. Dies gilt nicht für die Dachflächen über den obersten Geschossen, diese sind vollständig zu begrünen. Das Substrat darf nur aus unbelastetem Material bestehen. Dacheindeckungen z.B. aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Regenrinnen, Regenfallrohre sowie untergeordnete Dacheindeckungen für z. B. Erker und Eingänge.

Oberflächen unterirdischer baulicher Anlagen sind mit einer Erd- oder Substratschicht von mindestens 50 cm flächendeckend zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu unterhalten.

1.15.8 Einhausungen von Müllbehältern

Einhausungen von Müllbehältern sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste (siehe Ziffer 3.11.) einzugrünen.

1.16. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Für öffentliche Verkehrsflächen sind evtl. erforderliche Böschungen (Aufschüttungen oder Abgrabungen) und unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Rabattensteinen, Fundamente), die auf private Grundstücksflächen übergreifen, zu dulden. Hierzu gehört insbesondere das Hineinragen des für die Randsteine oder Rabattenplatten als Stützbauwerk erforderlichen Betonkeils in einer Breite von 0,2 m und einer Tiefe von 0,5 m.

1.17. Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Die Höhenlage des bestehenden Geländes ist im Prinzip beizubehalten. Das neue Gelände ist der Höhenlage der umgebenden Verkehrsflächen anzupassen. Bei unterschiedlichen Höhenlagen dieser Verkehrsflächen ist entsprechend zu vermitteln.

1.18. Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen gemäß Eintrag im Lageplan.

1.19. Naturschutz- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 (1a) 20 BauGB i. V. m. § 1a BauGB als Maßnahmen gemäß § 135a BauGB)

Zuordnungsfestsetzung:

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans festgesetzten Maßnahmen M1 und M2 sowie die im Grünordnungsplan des Büros ARP, Stuttgart, vom 15.12.2014 in Kapitel 9 genannten Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen 1 – 3) und Maßnahmen zum naturschutzrechtliche Ausgleich von besonderen Funktionen (temporäre, dauerhafte und weitere Maßnahmen) werden insgesamt den Baugebietsflächen, den Verkehrsflächen, den Gemeinbedarfsflächen sowie den Grünflächen innerhalb des Plangebiets zugeordnet (Maßnahmen für den Naturschutz gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 135 a BauGB).

Externe Ausgleichsmaßnahmen (außerhalb des Geltungsbereichs)

Temporäre naturschutzrechtliche Maßnahmen (betroffene Grundstücke, vgl. Grünordnungsplan des Büros ARP, Stuttgart, vom 15.12.2014 Ziffer 9.1 Anlage von Extensivgrünland)

Flst. Nr.	Gemarkung	Gewann	Fläche m ²
Vertragslaufzeit 2004-2008			
2725	Hirschlanden	Wanne	550
3262	Hirschlanden	Gerlinger Höhe	91
309	Schöckingen	Sälach	166
2800-2804	Ditzingen	Lache	135
700	Hirschlanden	Guldental	420
830	Hirschlanden	Mühlpfad	1185
933/934	Hirschlanden	Mühlpfad	495
2750	Hirschlanden	Wanne	576
460,464	Hirschlanden	Loch	770
1640	Hirschlanden	Hinterfeld	126
700	Hirschlanden	Guldental	420
1640	Hirschlanden	Hinterfeld	105
Vertragslaufzeit 2009-2013			
409	Schöckingen	Steurach	17893
406	Schöckingen	Glemstal	5708

Dauerhafte naturschutzrechtliche Maßnahmen (betroffenes Projekt, vgl. Grünordnungsplan des Büros ARP, Stuttgart, vom 15.12.2014 Ziffer 9 Seite 33) Schutzprojekt Waldanlage Grundschule Heimerdingen.

Weitere naturschutzrechtliche Maßnahmen (betroffene Maßnahmen, vgl. Grünordnungsplan des Büros ARP, Stuttgart, vom 15.12.2014 Ziffer 9.3) Maßnahme "Wehr Tonmühle" Sanierung Trockenmauer Paradiesweg, Abschnitt 4, 5 und 7 (bereits realisiert).

Maßnahme "Wehr Tonmühle" Sanierung Trockenmauer Paradiesweg,
Abschnitt 6 und 8 (noch umzusetzen).

Artenschutzrechtliche Maßnahmen (betroffene Grundstücke, vgl. Grünordnungsplan des Büros ARP, Stuttgart, vom 15.12.2014 Ziffer 9.2)

Flst. Nr.	Gemarkung	Maßnahme	Fläche m²
3461	Ditzingen	Buntbrache	2289
3525	Ditzingen	Hecken, Extensivgrünland	1213
930	Ditzingen	Buntbrache	1800
1174	Schöckingen	Buntbrache	2215
3610/2 (vgl. Textteil Ziffer 1.12.4)	Ditzingen	Fledermauskästen	Gebäude Langes Land 1

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 74 LBO)

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung von maximal 8°. Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung (siehe Ziff. 1.15.7) wird verwiesen.

2.1.2. Dachgestaltung

Die obersten Geschosse von drei- bzw. viergeschossigen Gebäuden mit 2 bzw. 3 Vollgeschossen sind gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses auf mindestens 2 Gebäudeseiten um mindestens 2,0 m zurückversetzt anzuordnen.

2.2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen, Terrassen und sonstige Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen.

Stellplätze, Hofflächen, Garagenzufahrten sowie Gartenwege und Terrassenflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster) zu befestigen. Die Bauweise und der Grad der Wasserdurchlässigkeit sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen.

2.3. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Grundstücksgrenzen sind nur als offene Einfriedungen in Verbindung mit Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen zulässig (siehe Ziff. 3.10.). Sie dürfen eine maximale Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Im Bereich der Terrassen sind Anlagen zum Sichtschutz in einer maximalen Höhe von 1,8 m auf einer maximalen Länge von 4,0 m zulässig.

2.4. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird wie folgt festgesetzt:

- Wohnungen bis 50 qm: 1 Stellplatz
- Wohnungen bis 75 qm: 1,5 Stellplätze
- Wohnungen größer 75 qm: 2 Stellplätze

2.5. Rückhaltung von Niederschlagwasser (§ 74 (3) 2 LBO)

Auf den privaten Baugrundstücken sind Retentionszisternen zum Sammeln und zur Nutzung des Niederschlagswassers herzustellen. Hierbei

ist das Retentionsvolumen nachzuweisen. Das auf privater Fläche anfallende Niederschlagswasser darf nicht direkt (unter Umgehung der Zisterne) der Regenwasserkanalisation zugeleitet werden, die Bemessung der Anlage ist gem. Ziff. 3.9. nachzuweisen).

3. Hinweise

3.1. Stand der Planunterlagen

Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Die dargestellten vorhandenen baulichen Anlagen, Straßen und Geländehöhen entsprechen dem örtlichen Zustand.

3.2. Bodenfunde

Für Bodenfunde besteht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht an das Referat Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart. Im Plangebiet befindet sich das Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG "Urnenfelder und Latènezeitliche Siedlungen". Bei Bodeneingriffen im Plangebiet ist deshalb mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Nähere Informationen finden Sie unter [http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmalpflege/projekte/archäologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html](http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmalpflege/projekte/archaologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html).

3.3. Bodenschutz

Bodenaushub aus dem Bereich des Bebauungsplans ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen (siehe Heft 24 Technische Verwertung von Bodenaushub, Reihe: Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg). Bei entsprechender Qualifizierung ist das Material einer Wiederverwertung zuzuführen.

Einer "Vor-Ort-Verwertung" des Bodenaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (vgl. Merkblatt des Landratsamtes Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, vom November 2015). Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

3.4. Geologie, Baugrund

Unter überwiegend gering mächtigen quartären Deckschichten sind im Plangebiet bindige Böden mit verwitterten Ablagerungen des Gipskeupers und des unteren Keupers sowie Festgesteine des unteren Keupers vorhanden. Grundwasser liegt am Übergang Gipskeuper/unterer Keuper vor. Auch innerhalb der Gipskörperablagerungen können grundwasserführende Schichten örtlich vorkommen. Für die einzelnen Bauvorhaben werden projektbezogene Bodenuntersuchungen empfohlen.

Auf den Bericht zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse der Geotechnik Hundhausen, Ditzingen, vom 29.03.2012 wird verwiesen.

3.5. Grundwasserschutz, Grundwasserbenutzung

Das Baugebiet liegt, bis auf den nordwestlichen Teilbereich, in der Wasserschutzzzone III A. Bei baulichen Maßnahmen in Wasserschutzgebieten sind die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete und die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) zu beachten.

Für die Wasserschutzzzone III A gelten hinsichtlich der Erschließung und des Baubetriebes folgende Anforderungen:

- für die zum Einsatz kommenden Straßenbaustoffe ist Umweltverträglichkeit nachzuweisen,
- eine Verunreinigung der Böden durch den Baustellenbetrieb, z. B. beim Betanken von Maschinen oder durch auslaufendes Motorenöl, ist zu vermeiden. Ölbindemittel sind vorzuhalten. Baustofflager sind so einzurichten, dass davon keine Grundwassergefährdung ausgehen kann.

Für eine eventuelle erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Maßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper, Erdwärmesonden) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu ist das Landratsamt Ludwigsburg (Untere Wasserbehörde) zu beteiligen.

3.6. Artenschutz

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Kleintierfallen entstehen.

Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln darf die Freimachung des Baufeldes nur im Zeitraum von Oktober - Februar erfolgen.

3.7. Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren.

3.8. Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind bei großen Fenstern zur freien Landschaft hin für Vögel wahrnehmbare Scheiben (z.B. Ornilux-Glas) zu verwenden.

3.9. Zisternen

Da aufgrund der Topographie und der geologischen Verhältnisse eine gezielte Regenwasserversickerung nicht generell möglich ist, ist das anfallende Dachflächenwasser in Retentionszisternen zurückzuhalten.

Die Retentionszisternen müssen sowohl ein Retentionsvolumen, welches gedrosselt in den Regenwasserkanal abläuft, als auch ein frei wählbares Nutzvolumen zur Regenwassernutzung aufweisen.

Das Retentionsvolumen hat 20 Liter pro Quadratmeter zulässige Grundfläche zu betragen. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem Bebauungsplan (entweder über Grundfläche x GRZ, oder über die Größe des Baufensters gem. zeichnerischem Teil), der kleinere der vorgenannten Werte ist anzusetzen. Die wie vorstehend ermittelte Dachfläche ist nicht durch einen Abflussbeiwert abzumindern, im Gegenzug ist kein Zuschlag für Dachüberstände und Nebenanlagen einzurechnen.

Bezogen auf die zulässige Grundfläche bedeutet dies ein Retentionsvolumen von

- 3 m³ bis 150m² zulässige Grundfläche
- 4 m³ zwischen 150 und 200 m² zulässige Grundfläche
- 5 m³ über 200 m² zulässige Grundfläche

Der Abfluss aus diesem Retentionsvolumen zum Regenwasserkanal ist auf 1 l/sek. zu drosseln.

Der Überlauf ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

3.10. Bauvorlagen

Die für ein Bauvorhaben erforderlichen Begrünungsmaßnahmen nach Textteil 1.15. sind Bestandteil des Bauantrags. Es ist ein Freianlagenplan vorzulegen.

Das vorhandene und geplante Gelände ist in Schnitten und Ansichten in den Bauvorlageplänen mit dem Anschluss an die Nachbargrundstücke und die öffentlichen Verkehrsflächen darzustellen.

3.11. Pflanzenlisten

Die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

Zur Bepflanzung des Plangebiets sind die nachfolgend genannten Arten und Qualitäten zu verwenden.

Das Pflanzkonzept in der Anlage des Grünordnungsplans des Büros ARP, Stuttgart, vom 15.12.2014 ist bei der Wahl der Baumarten zu berücksichtigen.

Bäume:

Qualität: Hochstamm, Stammumfang 18 – 20 cm

Öffentliche Grünflächen:

Tilia euroaea "Pallida"	Kaiserlinde
Prunus avium "Plena"	Gefülltblühende Kirsche
Quercus rubra	Roteiche
Alnus spaethii	Purpurerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Crateagus laev. "Paul Scarlet"	Rotdorn

Sammelstraßen:

Acer capestre "Elsrijk"	Feldahorn
-------------------------	-----------

Wohnstraßen:

Sorbus aria "Majestica"	Mehlbeere
Sorbus intermedia "Browsers"	Schwed. Mehlbeere
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Stadtbirne

Ränder der Wohngrundstücke:

Obstbaum – Hochstämme, Stammumfang 12 – 14 cm

Sträucher:

Pflanzqualität: mind. 2 x verpflanzte Sträucher 60 – 100 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Haselstrauch
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Aufgestellt: Stuttgart, den 26.03.2014

ARP – Baur
Ditzingen 01.06.2021