

Stadt Ditzingen

Bebauungsplans Nr. 65.2 „ Gewerbegebiet Schöckinger Grund“ mit örtlichen Bauvorschriften

nach § 9 Abs. 8 und § 2 a des Baugesetzbuches (BauGB)

Bebauungsplan
in der Fassung vom 30.06.2020

Textteil zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schöckinger Grund“ Nr. 65.2

Entwurf / Bebauungsplan in der Fassung vom 30.06.2020

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. Anhang

1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans:

- Baugesetzbuch (BauGB)
i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 3634)
i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2019 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (Plan ZV)
i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057/1063)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)
i.d.F. vom 24.07.2000 (GBI. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBI. S. 37, 40)

2. Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften:

- Landesbauordnung (LBO)
i.d.F. vom 05.03.2010 (GBL S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBI. S. 313)

3. Anhang zum Bebauungsplan:

- Pflanzliste

4. Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften:

- Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schöckinger Grund“ in 71254 Ditzingen-Heimerdingen, werkgruppe gruen, Stuttgart, Mai 2020
- Umweltbericht des Büros werkgruppe gruen, Stuttgart vom 30. Juni 2020.
- Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Hundhausen vom 24. Juli 2020

5. Geltungsbereich:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften außer Kraft.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen und Vorschriften getroffen:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe (§8 (2) 1 BauNVO) sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude (§ 8 (2) 2 BauNVO).

Pro Grundstück ist als Ausnahme gemäß § 8 (3) 1 BauNVO eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind zulässig. Die Wohnung muss mit dem Gewerbebetrieb baulich verbunden sein und in Bezug auf Grundfläche und Geschossfläche der Gesamtbauanlage deutlich untergeordnet sein.

Unzulässig sind alle oben nicht genannten Nutzungen des § 8 BauNVO, insbesondere Lagerplätze (§8 (2) 1 BauNVO), Tankstellen (§ 8 (2) 3 BauNVO), Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 (2) 4 BauNVO), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 (3) 2 BauNVO), Vergnügungsstätten (§ 8 (3) 3 BauNVO) sowie Speditionen.

Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl: GRZ siehe Planeinschrieb (§ 19 BauNVO)

Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Hinblick auf die Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.

2.2 Geschossflächenzahl: GFZ siehe Planeinschrieb (§ 20 BauNVO)

2.3 Höhe baulicher Anlagen: HbA siehe Planeinschrieb (§§ 16 und 18 BauNVO)

Sie wird durch die Dachoberkanten (OK) festgesetzt.

Die Obergrenze HbA kann mit technisch bedingten Aufbauten über 30% der baulichen Grundfläche um max. 3,0 m überschritten werden.

Die Obergrenze HbA kann nach § 16 (6) BauNVO bei Verwaltungsgebäuden ausnahmsweise um 2,00 Meter überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

a = Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es sind Gebäude und Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung zugelassen. Bezüglich der seitlichen Grenzabstände (Abstandsflächen) gilt die offene Bauweise.

4. Überbaute Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

5. Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und überdachte Zweirad-Abstellplätze sind auf dem gesamten Baugrundstück ausnahmsweise zulässig.

7. Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht belegte Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf den im Plan mit Planzeichen und „Gr, Fr, Lr“ gekennzeichneten Flächen bestehen Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte mit entsprechenden Schutzstreifen zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers. Für Unterhaltungsarbeiten sind die Flächen den Versorgungsträgern zugänglich zu machen.

8. Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen entsprechend Eintrag im Lageplan.

9. Anschluss der Grundstücke (§ 9 (1) 11 BauGB)

Je Grundstück sind Zu- und Ausfahrten mit zwei max. 6,0 m Breite oder einmal max. 7,0 m Breite (lichte Durchfahrt) zulässig.

10. Zufahrtsverbot (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Zufahrtsverbote festgesetzt

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Abführung und Rückhaltung des Oberflächenwassers

Zum Zwischenspeichern und zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers sind Anlagen zur Rückhaltung bzw. Abflusssdämpfung vorzusehen. Der zulässige Drosselabfluss wird bezogen auf den natürlichen Abfluss der unbebauten Fläche mit $r_{nat} = 15 \text{ l/(s} \cdot \text{ha)}$ festgelegt.

Die Realisierung der Abflusssdämpfung kann auf vielfältige Weise hergestellt werden (z.B. Gründächer, Versickerungssysteme, Rückhaltezysternen). Die Auslegung des Rückhaltevolumens wird für ein hundertjähriges Regeneignis dimensioniert. Gewählt wird der 15-minütige Regen zuzüglich eines 15-prozentigen „Klima“-Zuschlages.

Der Bemessungsregen ist gem. KOSTRA-Atlas des DWD mit $r_{15,n=0,01}$ in $\text{l/s} \cdot \text{ha}$ zu bemessen und um den vorgenannten 15-prozentigen Zuschlag für Klimaeinflüsse zu erhöhen.

12. Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)

12.1 PFG 1 - Pflanzgebot „Pflanzfläche zur Eingrünung des Baugebiets“

Bei der Pflanzenauswahl ist aus Gründen der Verkehrssicherheit, insbesondere in Bereichen von Kreuzungen und Ausfahrten auf ausreichende Sichtfreiheit zu achten. 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 nicht gemulcht werden

12.2 PFG 2 - Pflanzgebot „Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum“

Für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFG 2 "Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum" gekennzeichneten Flächen sind die "Standards für die Baumpflanzungen in Ditzingen" i.V.m. den FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1 und 2 zu beachten und anzuwenden.

Als Baum sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18–20 cm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung zu verwenden. Bei entsprechender Fläche ist das Baumumfeld mit standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und Stauden entsprechend der Liste zur Pflanzenverwendung, siehe Pflanzliste zu begrünen. Die Flächen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

12.3 PFG 3 - Pflanzgebot „Pflanzung von Einzelbäumen auf Stellplätzen“

Im Bereich von ebenerdigen oder gering geneigten Stellplätzen ist mindestens ein Baum, z.B. Spitzahorn (*Acer platanoides*) je 5 Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18–20 cm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung zu verwenden. Die Pflanzflächen für Bäume sind entsprechend den FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1 und 2 anzulegen und dauerhaft zu begrünen (siehe hierzu die Pflanzliste, PFG 1). Die Flächen sind durch geeignete Maßnahmen, z.B. Poller o.ä. dauerhaft gegen Befahren und Betreten zu sichern. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Bei entsprechender Fläche ist das Baumumfeld mit standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und Gräsern, entsprechend der Liste zur Pflanzenverwendung, siehe Pflanzliste zu begrünen. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

12.4 PFG 4 - Pflanzgebot „Begrünung Baugrundstücke“

Sämtliche nicht überbaubaren und unbefestigten Flächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Je angefangener 200 m² Grundstückstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum entsprechend der Liste zur Pflanzenverwendung, siehe Pflanzliste, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18–20 cm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung zu verwenden. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte, heimische, standortgerechte Laubgehölze ohne Ballen mit einer Höhe von 60–100 cm sowie 10 % Heister, 3 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 150–200 cm zu verwenden. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die Pflanzgebote PFG 3, PFG 5 und PFG 6 können angerechnet werden.

12.5 PFG 5 - Pflanzgebot „Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Randeingrünung“

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFG 5 "Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Randeingrünung" gekennzeichneten Flächen sind durch eine Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut, z.B. Rieger-Hofmann "01 Blumenwiese" sowie durch standortgerechte, heimische Baum- und Strauchpflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Baumpflanzungen sind Gehölze mit einem Stammumfang von 16–18 cm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Solitär oder Hochstamm zu verwenden. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte, heimische, standortgerechte Laubgehölze ohne Ballen mit einer Höhe von 60–100 cm sowie 10 % Heister, 3 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 150-200 cm zu verwenden. Die flächigen Gehölzpflanzungen erfolgen unter Verwendung gebietsheimischer Sträucher entsprechend der Liste zur Pflanzenverwendung, siehe Kap. 10.9, z.B. Roter Hartriegel, Echte Hunds- Rose, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Wildobstbäumen, z.B. Vogelkirsche, Elsbeere, Speierling und einheimischer Laubbaumarten, z.B. Feldahorn, Hainbuche. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Flächen sind durch regelmäßige Mahd zwischen dem 01.08. und 30.09. (1 x im Jahr) zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

12.6 PFG 6 - Pflanzgebot „Extensive Dachbegrünung“

Flachdächer (0° - 10°) von Gebäuden und flachgeneigte Dachflächen (bis max. 10°) baulicher Anlagen sind zu 80% der Gesamtfläche (ausgenommen sind technische Dachaufbauten) mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern entsprechend der Liste zur Pflanzenverwendung, siehe Pflanzliste, zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Das Wasserspeichervermögen muss mindestens 30 l/m² oder einen Abflussbeiwert von 0,35 aufweisen (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung). Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit (aufgeständerten) Solaranlagen sind zulässig.

12.7 PFG 7 - Pflanzgebot „Anlage von Ersatzhabitaten für die Mauereidechse“

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFG 7 "Anlage von Ersatzhabitaten für die Mauereidechse" gekennzeichneten Flächen wird durch punktuell Einbringen geeigneter Strukturen:

süd- bis südwestexponierte Sonnplätze mit Steinen, Baumstämme, Holzstapel und Reisighaufen, Entwicklung einer mageren Gras-/Krautvegetation und Anlage eines Staudensaums ein ideales Mauereidechsenbiotop hergestellt.

Für die Steinschüttungen ist nährstoffarmes unsortiertes Material zu verwenden (Steindurchmesser 5-25 cm, vereinzelt große Steine oder dickere Aststücke um Hohlräume zu schaffen). Die Steinhaufen sollen Abmessungen von ca. 4 x 1,5 m haben und nicht näher als 10 m zueinander liegen.

Die verbleibenden Bereiche der Grünlandflächen – in welchen keine Habitatalemente hergestellt werden müssen im Rahmen der Maßnahmenumsetzung erhalten werden. Sie bieten der Mauereidechse bereits unmittelbar zur Fertigstellung der Gesamtmaßnahme geeignete Deckungsmöglichkeiten. Aufgrund der Wüchsigkeit der Wiesenbereiche sind diese – neben den jährlichen Pflegemaßnahmen der mageren Gras-/Krautvegetation bzw. Staudensaume – unter Ausparung von Altgrasbereichen im Wechsel mit gemähten Bereichen – an drei Zeitpunkten im Jahr zu mähen (ggf. Rotation von Flächen). Eventuell häufigere Mahdtermine sind witterungsbedingt anzupassen.

Die Flächen dürfen nicht gemulcht werden, die Mahd erfolgt naturverträglich mit Doppelmesser oder Balkenmäher, die Schnitthöhe beträgt 10–12 cm, das Mähgut wird abtransportiert.

Durch regelmäßige Pflegemaßnahmen sind die Sonnplätze von Bewuchs freizuhalten um eine ausreichende Besonnung zu gewährleisten.

13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Ersatzmaßnahmen Allgemeine Funktionen

Gemarkung	FlurstückNr	Gewann / Standort	Fläche für Eingriff (m ²)	Beschreibung der Maßnahme
Schöckingen	498	Lattenäcker	865	Döbach: Anlage eines ca. 8 m breiten Gewässerrandstreifens - D20
Schöckingen	661	Lattenäcker	1000	Renaturierung des Döbachs D20
Ditzingen	862	Brühl	50	Naturnahe Umgestaltung Wehr Sägmühle Glems
Hirschlanden	2015	Hegnach	999	Umwandlung Acker in extensive Wiese, Anlage kleines Feldgehölz (ca. 600 m ²)
Hirschlanden	2016	Hegnach	721	Umwandlung Acker in extensive Wiese, Anlage kleines Feldgehölz (ca. 600 m ²)
Hirschlanden	2017	Hegnach	539	Umwandlung Acker in extensive Wiese, Anlage kleines Feldgehölz (ca. 600 m ²)
Hirschlanden	2018	Hegnach	548	Umwandlung Acker in extensive Wiese, Anlage kleines Feldgehölz (ca. 600 m ²)
Hirschlanden	2019	Hegnach	1358	Umwandlung Acker in extensive Wiese, Anlage kleines Feldgehölz (ca. 600 m ²)

Temporäre Maßnahmen

Flst. 765 bis 767 Gemarkung Schöckingen Gewann Eulenberg, Vertrag Laufzeit 2013-2017, flächige Umwandlung von Acker in extensives Grünland.

Bodenbewertung Bestand Ausgleichflächen

Bei einer Auffüllung bis max. 20 cm Höhe muss der anstehende humose Mutterboden nicht abgeschoben werden. Der aufgetragene Boden ist anschließend in den vorhandenen Mutterboden einzuarbeiten.

Auf das Informationsblatt des LANDRATSAMTES LUDWIGSBURG „Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben“ wird ausdrücklich hingewiesen.

B. SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN - BAUORDUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO)

Gestaltungsvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Im Gewerbegebiet (GE) sind Flachdächer (FD) und Pultdächer (PD) bis zu 10° zugelassen.

1.2 Dacheindeckung und Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen (bis zu 10°) baulicher Anlagen sind mit einer 12 cm starken Substratschicht zu versehen und mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen.

Die Verwendung von Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei bei Dacheindeckung und Fassadenverkleidung nicht erlaubt. Bleihaltige Werkstoffe im Bereich des Dachaufbaus sind nicht erlaubt. (§ 74 Abs. 3 LBO, § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

1.3 Technische Dachaufbauten

Notwendige haustechnische Anlagen, Photovoltaikanlagen oder Anlagen zur Nutzung von Solarthermie sind auf jeder Dachfläche zugelassen. Diese sind um das Maß ihrer Höhe von der Attika abzurücken. Notwendige haustechnische Anlagen, die über die realisierte Gebäudehöhe hinausgehen, sind allseitig umschlossen einzuhausen.

1.4 Fassaden

Grelle, leuchtende Farben sowie glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sind nicht zugelassen. Fenster und Verglasungen werden von dieser Vorschrift nicht berührt.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

Im Zusammenhang mit Werbeanlagen stehende Beleuchtungen sind zum Landschaftsraum hin unzulässig.

Unselbständige Werbeanlagen

Im gesamten Plangebiet sind unselbständige Werbeanlagen flächenparallel an den Gebädefassaden anzubringen. Sie dürfen insgesamt eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten und deren jeweils höchster Punkt muss unterhalb der Unterkante der jeweiligen Decke über dem Erdgeschoss liegen.

Selbständige Werbeanlagen

Es ist maximal eine selbständige Werbeanlage je Grundstück und Gewerbeeinheit zulässig. Diese

- darf die Attika der Hauptgebäude nicht überschreiten und darf in der Ansicht nicht breiter als 2,5 m sein.
- darf nicht selbstleuchtend sein.

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

Lichtwerbung

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

3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Unbebaute Flächen, mit Ausnahme der Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sowie Terrassen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen für PKW-Stellplätze und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) herzustellen.

Im Mischgebiet (MI) sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen tote Einfriedungen als Mauern nicht zugelassen. Zulässig sind Maschendraht- und Stahlgitterzäune sowie Hecken bis zu einer Höhe von 1,20m.

4. Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, gemäß dem Stellplatzschlüssel der Stadt Ditzingen, wie folgt festgesetzt:

- bis 50qm / Wohneinheit: 1 Stellplatz
- bis 75qm / Wohneinheit: 1,5 Stellplätze
- über 75qm / Wohneinheit: 2 Stellplätze

C. HINWEISE

1. Überschneidungen mit dem Geltungsbereich anderer Bebauungspläne

Es gibt keine Überschneidungen mit bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplänen. Der Geltungsbereich, festgelegt gemäß § 9 Abs. 7 BauGB, schließt die Flurstücke 2433/4, 2410/5, 2433/2, 2433/1, 2433/3, 2414/1, 2433, 2414, 2415, 2415/2, 2415/1, 2419/1, im Ganzen, sowie Teile des Flurstücks 2419 ein.

2. Grundwasserschutz / Gewässerschutz

Für eine evt. Erforderliche Grundwassernutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserfreundliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist das Landratsamt Ludwigsburg auch für die baurechtliche Entscheidung gemäß § 98 (2) WG zuständig. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z. B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 737 (4) WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Im Hinblick auf den Grundwasser- und Gewässerschutz ist z. B. für den Brandfall sicherzustellen, dass innerhalb des Gewerbegrundstückes eine Überleitung aus der Regenwasserkanalisation in die Schmutzwasserkanalisation möglich ist.

3. Denkmalschutz

Wer im Zuge von Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde gemäß § 20 DSchG anzuzeigen (Meldepflicht von Bodenfunden).

4. Regenwassernutzung

Regenwasser darf nach der neuen Trinkwasserordnung für die Bewässerung von Grünflächen, die Toilettenspülung und für Reinigungszwecke genutzt werden.

5. Vorhandene Gutachten

Für das Plangebiet liegt der Stadt Ditzingen ein Gutachten zur Übersichtsbegehung Artenschutz mit Habitatspotenzialanalyse des Büros Werkgruppe Grün, Mai 2020.

Ein Bodengutachten des Büros Hundhausen vom liegt vor.

6. Höhensystem

Die im Lageplan und Textteil angegebenen Höhen beziehen sich auf das „Neue System“.

7. Boden 1 - Bodenschutz

Brauchbarer Erdaushub soll einer Wiederverwendung zugeführt werden, soweit möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. innerhalb des Baugebiets.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmung des Landes-, Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) des Landes wird hingewiesen. Ebenso sind das Bundesbodenschutzgesetz (BBODSCHG), die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBODSCHV) sowie die Hinweise des Merkblattes "Regelungen zum Schutz des Bodens" des LANDRATSAMT LUDWIGSBURG, 2015 zu beachten.

Sollten bei künftigen Baumaßnahmen bislang nicht bekannte Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist umgehend das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich 22 Umwelt zu informieren. Dieses legt dann die erforderlichen Maßnahmen fest.

8. Boden 2 - Oberbodenmanagement

Die Verwertung der hochwertigen Böden erfolgt im Rahmen eines sogenannten Oberbodenmanagements im Benehmen mit der örtlichen Landwirtschaft.

Das Verwertungskonzept wird im weiteren Bauantragsverfahren erarbeitet und mit dem Landratsamt Ludwigsburg abgestimmt.

Die Zwischenlagerung ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vorgesehen.

9. Verwendung insektenverträglicher Beleuchtungskörper

Im Außenbereich sind nur für Insekten ungefährliche LED-Lampen zu verwenden. Insbesondere dürfen die verwendeten Leuchten nicht zur Todesfalle für Insekten werden. Die Beleuchtung ist bedarfsorientiert, in den frühen Morgenstunden erfolgt ein automatisches Abstellen der Beleuchtung.

10. Tierfallen

Bauliche Anlagen aller Art, insbesondere Entwässerungen, Retentionsmulden, Kanaleinläufe usw. sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden.

11. Vogelschlag

Größere Glasflächen sind durch geeignete Maßnahmen entsprechend zu untergliedern (z.B. Einteilung mit gefrästen oder geklebten Streifen, Streifenmuster, etc.) um Vogelschlag vorzubeugen.

12. Altlasten

Im Plangebiet liegen keine Hinweise auf Altlastverdachtsflächen vor. Sollte dennoch bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen oder Verunreinigungen des Bodens bzw. bodenfremde Anteile festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich 22 Umwelt zu benachrichtigen und der weitere Handlungsbedarf abzustimmen.

13. Denkmalschutzrechtliche Belange

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde und der Stadtverwaltung Ditzingen anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

14. Wasser 1 - Regenwassermanagement

Dem Baugesuch ist ein Entwässerungsgesuch mit detaillierter Darstellung der Entwässerungssysteme beizufügen, dass alle Maßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Grünflächen, Dachbegrünung, Wasserdurchlässige Beläge, Versickerungs-/Verdunstungsmulden, Rigolen, Zisternen, etc. mit entsprechendem Flächenbedarf enthält. Die zurückgehaltenen, zu versickernden sowie die in den Kanal einzuleitenden Wassermengen sind zu quantifizieren.

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schöckinger Grund“**15. Regenwasserbewirtschaftung**

Nachweise über verwendete Materialien und über die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers sind vorzulegen.

16. Pflanzplan

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

17. Dachbegrünung

Auf den Leitfaden zur Dachbegrünung der Stadt Ditzingen wird verwiesen.

18. Energiegewinnungsanlagen müssen – sofern solche vorgesehen sind – mit einer detaillierten Beschreibung in den Baugenehmigungsunterlagen dargestellt werden.**19.** Mit dem Bauantrag ist ein von einem anerkannten Garten- und Landschaftsarchitekten gefertigter Pflanzplan einzureichen.

20. Planzliste

Hinweis: Bei den Begrünungsmaßnahmen ist standortgerechtes, gebietsheimisches Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ / Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ bzw. Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 5.1 "Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken" gemäß entsprechender Zertifikate bzw. Einzelnachweisen zu verwenden.

Bäume, 3 bzw. 4 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 16–18, 18–20 bzw. 20–25

Elsbeere	Sorbus torminalis
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Purpur-Weide	Salix purpurea
Sal-Weide	Salix caprea
Silber-Weide	Salix alba Sommer-Linde
mer-Linde	Tilia platyphyllos
Speierling	Sorbus domestica
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Traubenkirsche	Prunus padus Vogelkirsche
gelkirsche	Prunus avium
Winter-Linde	Tilia cordata

Wildobstsorten und robuste, lokaltypische Sorten auf Sämlingsunterlage:
Apfel- und Birnensorten für den Streuobstbau (LANDRATSAMT LUDWIGSBURG, FACHBEREICH LANDWIRTSCHAFT, BERATUNGSSTELLE FÜR OBST- UND GARTENBAU)

Klimabäume (Verkehrsgrün)

Amberbaum Baum-	Liquidambar styraciflua
Magnolie Blumen-	Magnolia kobus
Esche	Fraxinus ornus
Dreizahnahorn	Acer buergerianum
Eisenholzbaum	Parrotia persica 'Vanessa'
Fächerblattbaum	Ginkgo biloba
Französischer Ahorn	Acer monspessulanum
Gleditschie	Gleditsia triacanthos 'Skyline'
Hainbuche	Carpinus betulus 'Frans Fontaine'
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Japanische Zelkovie	Zelkova serrata 'Green Vase'
Purpur-Erle	Alnus x spaethii
Rotesche	Fraxinus pennsylvanica 'Summit'
Schnurbaum	Sophora japonica 'Regent'
Silberlinde	Tilia tomentosa 'Brabant'
Spanische Eiche	Quercus x hispanica 'Wageningen'
Ulme	Ulmus Lobel
Ungarische Eiche	Quercus frainetto 'Trumpf'
Zerr-Eiche	Quercus cerris
Zürgelbaum	Celtis australis

Sträucher, Höhe 60–100 cm, 2 x verpflanzt ohne Ballen, Heister, 3 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 150–200 cm

Echte Hundrose	Rosa canina
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnlicher Liguster *	Ligustrum vulgare
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Schneeball *	Viburnum opulus
Rote Heckenkirsche *	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Weiden	Salix sp.

* nicht auf Kinderspielplätzen

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	Efeu	Hedera helix
Bepflanzung des	Fünffinger-Strauch	Potentilla, in Sorten
Baumumfeldes:	Gefleckte Taubnessel	Lamium maculatum
	Spierstrauch	Spiraea, in Sorten
	Blauroter Steinsame	Buglossoides purpureo-caerulea
	Blut-Storachschnabel	Geranium sanguineum
	Kaukasvergisssmeineicht	Brunnera macrophylla

Stauden und Gräser

geeignet zur	Prachtstorchschnabel	Geranium x magnificentum
Bepflanzung des	Weißer Storchschnabel	Geranium sanguineum 'Album'
Baumumfeldes:	Waldstorchschnabel	Geranium sylvaticum 'Mayflower'
	Storchschnabel	Geranium endressii
	Storchschnabel	Geranium macrorrhizum
	'Spessart' Teppich-Waldsteinialien	Waldsteinia ternata
	Taglilie	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
	Gewöhnliche Schafgarbe	Achillea millefolium
	Reitgras	Calamagrostis x acutiflora
	Rutenhirse	Panicum virgatum
	Riesensegge	Carex pendula
Retentionsflächen:	Katzenpfötchen	Antennaria dioica
	Silberwurz	Dryas octopetala
	Kriechendes Schleierkraut	Gypsophila repens

BEBAUUNGSPLAN „Gewerbegebiet Schöckinger Grund“

Mausöhrchen	Hieracium pilosella
Hufeisenklee	Hippocrepis comosa
Sand-Fingerkraut	Potentilla arenaria
Braunelle	Prunella grandiflora
Rispensteinbrech	Saxifraga paniculata
Thymian	Thymus pulegioides
Zittergras	Briza media Berg-
reitgras	Calamagrostis varia
Frühlingssegge	Carex caryophyllea
Bergsegge	Carex montana
Reiherfedergräser	Stipa spec.

Extensive Dachbegrünung, Schichthöhe 10 cm

Stauden:	Dalmatiner Polster-Glockenblume	Campanula portenschlagiana
	Hängepolster-Glockenblume	Campanula poscharskyana
	Teppich-Hornkraut	Cerastium arvense
	Karthäuser-Nelke	Dianthus carthusianorum
	Teppich-Schleierkraut	Gypsophila repens 'Rosa Schönheit'
	Gewöhnliches Sonnenröschen	Helianthemum nummularium
	Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
	Steinbrech-Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
	Frühlings-Fingerkraut	Potentilla neumanniana
	Großblütige Braunelle	Prunella grandiflora
	Kleines Seifenkraut	Saponaria ocymoides
	Illyrisches Bohnenkraut	Satureja montana ssp. illyrica
	Trauben-Steinbrech	Saxifraga paniculata
	Kleinasien-Sedum	Sedum lydium
	Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
	Kamtschatka-Fetthenne	Sedum kamtschaticum
	Tripmadam	Sedum reflexum
	Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
	Kaukasus-Fetthenne	Sedum spurium
	Dachwurz-Hybriden	Sempervivum-Hybriden
Bressingham Thymian	Thymus doerferi Bressingham Seedling'	
Kriechender Thymian	Thymus serpyllum	
Gräser:	Blau-Schwingel	Festuca glauca
	Stachel-Schwingel	Festuca punctoria
Zwiebel- und Knollenpflanzen:	Blaugraues Schillergras	Koeleria glauca
	Blau-Lauch	Allium caeruleum
	Nickender Lauch	Allium cernuum
	Gelber Lauch	Allium favum
	Nickender Lauch	Allium nutans
	Berg-Lauch	Allium senescens ssp. montanum
	Kugel-Lauch	Allium sphaerocephalon
	Kleine Bart-Iris in Sorten	Iris-Barbata-Nana in Sorten