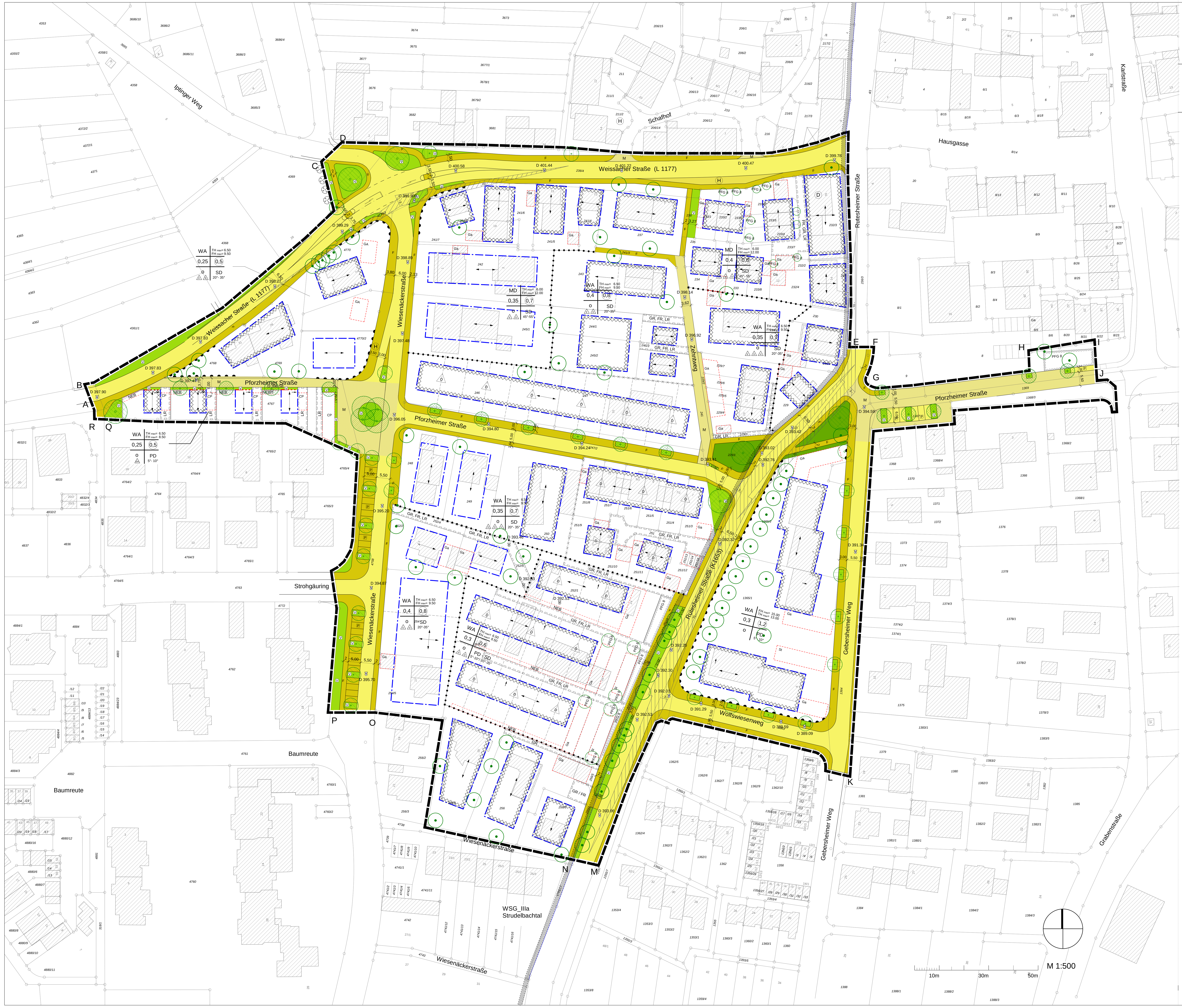
Landkreis Ludwigsburg — Stadt Ditzingen Gemarkung Heimerdingen

BEBAUUNGSPLAN PFORZHEIMER STRASSE NR 57.1



ZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	max.Traufhöhe max. Firsthöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform Dachneigung

Art der baulichen Nutzung (§9(1) 1BauGB)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- MD — Dorfgebiet (§5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9(1) 1BauGB)

- TH_{max} — Höhe baulicher Anlagen -Traufhöhe max.- §16(2) BauNVO
- FH_{max} — Höhe baulicher Anlagen -Firsthöhe max.- §16(2) BauNVO
- 0,4 — Grundflächenzahl GRZ §§16(2) und 19 BauNVO
- 0,8 — Geschossflächenzahl GFZ §§16(2) und 20 BauNVO

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§9(1) 2 BauGB)

- o — offene Bauweise §22(2) BauNVO
- E — offene Bauweise: zulässig sind nur Einzelhäuser §22(2) BauNVO
- D — offene Bauweise zulässig sind nur Doppelhäuser §22(2) BauNVO
- H — offene Bauweise zulässig sind nur Hausgruppen §22(2) BauNVO
- GH — offene Bauweise zulässig sind nur Gartenhofhäuser §22(2) BauNVO
- Baulinie §23(1) und (2) BauNVO
- Baugrenze §23(1) und (3) BauNVO

Verkehrsflächen (§9(1) 11 BauGB)

- öffentliche Parkplätze mit Straßenbaum
- Fahrbahn
- Fußweg
- M — Mischfläche
- F — Fußweg
- P — öffentlicher Parkplatz
- H — Bushaltestelle
- V — Verkehrsgrün
- V+M — Verkehrsgrün und Bereitstellungsflächen für Müllbehälter

Grünflächen (§9(1) 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche - Parkanlage §9(1)15. BauGB

Pflanzgebote/Pflanzbindung (§9(1) 25a und b BauGB)

- PFG — Pflanzgebot, siehe Textteil Ziffer 13.8
- anzupflanzender Baum, siehe Textteil Ziffer 13.1
- anzupflanzender Baum, siehe Textteil Ziffer 13.2
- anzupflanzender Baum, siehe Textteil Ziffer 13.3
- anzupflanzender Baum, siehe Textteil Ziffer 13.4
- anzupflanzender Baum, siehe Textteil Ziffer 13.5
- anzupflanzender Baum, siehe Textteil Ziffer 13.6
- zu erhaltender Baum, siehe Textteil Ziffer 14

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Abgrenzung von Art und Maß der baulichen Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- projektierte Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- D 391.34 — Kanaldeckelhöhe
- Stellung der baulichen Anlage -Firstrichtung- §9(1)2. BauGB
- (unten) (oben) — Gefällerichtung bei Pultdächern
- z.B. 20°-35° — geneigte Dächer, Dachneigung 20° - 35°
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- GA — Flächen für Garagen §9(1)4. und 22. BauGB
- CP — Flächen für Carports §9(1)4. und 22. BauGB
- Zwingend festgesetzte Einfriedung, siehe Textteil Ziffer 19
- NEB — Nebenanlagen §9(1)4. BauGB, siehe Textteil Ziffer 6
- GR, FR, LR — Mit Geh- , Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen §9(1)21. BauGB siehe Textteil Ziffer 10
- Sichtfeld §9(1)10. und (6) BauGB, siehe Textteil Ziffer 7
- D — Kulturdenkmal §2 DSchG
- Grenze des Geltungsbereichs §9(7) BauGB
- Grenze der Schutzgebietszone IIIa des Wasserschutzgebiets "Strudelbachtal"
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen (Verkehrslärm) erforderlich werden. Siehe Textteil Ziffer 9

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

- PD — Pultdach mit Angaben der Dachneigung §74(1)1. LBO
- SD — Satteldach mit Angaben der Dachneigung §74(1)1. LBO

TEXTTEIL

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

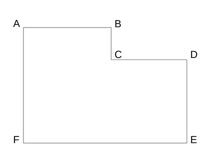
I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung § 9(1)1. BauGB
Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO
Ausnahmen nach § 5(3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1. BauGB
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen entsprechend dem Planeinschrieb.
Bei Reihenmittelhäusern kann gem. § 17(2)BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zur vollständigen Überbauung der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche zugelassen werden.

Die im Plan eingetragenen Traufhöhen (Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut) und Firsthöhen sind Höchstwerte.
Sie werden vom Schnittpunkt aller Gebäudeecken mit den natürlichen Gelände (Hm) gemessen. Die Berechnung der Hm erfolgt, indem die Höhe sämtlicher Gebäudeecken (in m ü NN) addiert und durch die Zahl der Ecken dividiert wird.
Das natürliche Gelände ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren / Kenntnisgabeverfahren vom Vermesser zu dokumentieren.



Berechnungsformel:

$$Hm = \frac{A+B+C+D+E+F}{6}$$

Systemskizze

FH max= 8.50m, TH max= 6.50m	FH max= 9.50m, TH max= 6.50m	FH max= 12.00m, TH max= 6.00m	FH max= 15.00m, TH max= 13.00m
FH max= 8.50m TH max= 6.50m max= Schnittpunkt OK Dachoberfläche und Außenwand	FH max= 9.50m TH max= 6.50m max= Schnittpunkt OK Dachoberfläche und Außenwand	FH max= 12.00m TH max= 8.50m max= Schnittpunkt OK Dachoberfläche und Außenwand	FH max= 15.00m TH max= 13.00m max= Schnittpunkt OK Dachoberfläche und Außenwand

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

4. Stellung der baulichen Anlagen § 9(1)2. BauGB
Die Firstrichtung der Gebäude ist entsprechend den eingezeichneten Pfeilrichtungen verbindlich.

5. Stellplätze und Garagen § 9(1)4. BauGB
Garagen bzw. Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den im Bebauungsplan mit Ga bzw. CP bezeichneten Flächen zulässig. An Stelle von Garagen können auch Carports erstellt werden.
Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der Fläche zwischen der vorderen Baugrenze und dem öffentlichen Straßenraum oder innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig. Stellplätze dürfen jedoch höchstens auf 50% der jeweiligen Grundstücksbreite angelegt werden.

Zur Reduzierung des in das Kanalnetz abgeführten Niederschlagwassers sind die Beläge der öffentlichen Stellplätze, sowie Zufahrten und Stellplätze auf privaten Freiflächen wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, etc.) auszuführen. Gering belastetes Oberflächenwasser (Wohnstraßen) kann auch in seitliche Pflanzflächen eingeleitet werden. Bei schweren Böden mit eher problematischer Sickerfähigkeit wird eventuell eine Bauweise mit einem ableitenden Rigolensystem im Unterbau notwendig.

6. Nebenanlagen § 9(1)4. BauGB i. V. m. § 14 BauNVO
Einrichtungen zur Kleintierhaltung sind gemäß § 14(1) BauNVO nicht zulässig.
Im allgemeinen Wohngebiet dürfen zwischen den Gebäuden und den öffentlichen Verkehrsflächen Nebenanlagen (Gebäude) gemäß § 14(1) BauNVO nicht errichtet werden.
Außerhalb dieser Flächen sind gemäß § 14(1) BauNVO nur Nebenanlagen bis max. 15 m³ umbauter Raum zulässig. Diese Anlagen sind einzugrünen. Private Nebenanlagen wie Gartenschuppen und Fahrradschuppen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche -Sichtfelder- § 9(1)10. und (6) BauGB
Die Sichtfelder sind im Bereich der Weissacher Straße (L1177) und der Rutesheimer Straße (K1653) von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung ab 70 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

8. Verkehrsflächen § 9(1)11. BauGB i.V. mit § 125(3) BauGB
Die Aufteilung der Verkehrsflächen sind Richtlinien und können sich noch ändern.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9(1)24 BauGB
Im Bebauungsplangebiet sind innerhalb des gekennzeichneten Bereiches aufgrund der Lärmbelastungen der Rutesheimer Straße und der Weisacher Straße bauliche Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen energieäquivalente Innengeräuschpegel von 30 dB(A) nachts in Schlafräumen und 35 dB(A) tags in Wohn- und sonstigen Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht überschritten werden. Sofern diese Pegel nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden können, sind schalldämmende Außenbauteile zu verwenden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Kenntnisgabeverfahrens ist vom Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen nach der DIN 4109 zur Einhaltung der oben angegebenen Innenraumpegel zu erbringen.
Für die weiteren im Bebauungsplangebiet unmittelbar an der Weissacher Straße liegenden Gebäude, die jedoch außerhalb des Untersuchungsgebiets des Lärmschutzgutachtens liegen, sind nach Einschätzungen des Büros Kurz und Fischer vergleichbare Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden notwendig.
Auf das Lärmschutzgutachten des Büros Kurz und Fischer vom 18.05.2006 wird hingewiesen.

10. Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte § 9(1)21. BauGB
Die mit GR, FR, und LR bezeichneten Flächen sind private Verkehrsflächen. Die Flächen dürfen nicht überbaut und mit Bäumen bepflanzt werden. Für die Unterhaltungsarbeiten sind die Flächen den Versorgungsträgern zugänglich zu machen.

11. Höhenlagen der Baugrundstücke § 9(3) BauGB
Soweit die Erschließungsstraße über der Höhe des vorhandenen Geländes liegt, ist der Höhenunterschied durch entsprechende Aufschüttungen auf den Baugrundstücken auszugleichen.

12. Sicherung bzw. Ersatz „Bruthabitate für Vögel" § 9(1) 20 BauGB
Die Verluste potenzieller Nist- und Quartiermöglichkeiten von Vögeln und Fledermäusen sind über die Schaffung von Ersatzquartieren auszugleichen. Es gilt der größtmögliche Erhalt vorhandener Natur- und Kunstnester. Es sind insgesamt 10 kombinierte Nistkästen- und Fledermausquartiere (z.B. Typ Schwegler 1 MF) an den geplanten Gebäuden bzw. Bäumen anzubringen (Lage siehe faunistisches Gutachten, Werkgruppe Gruen, 18.05.06). Die Nisthilfen sind fachgerecht anzubringen.
Zur Erhaltung der Lebensraumeignung des Gesamtgebietes als Jagd- und Nahrungshabitat geschützter Arten ist das Anpflanzen heimischer Gehölzarten sowie die Pflanzung großkroniger Laubbäume (siehe auch Pflanzgebote) erforderlich. Mögliche Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit (September-Februar) durchzuführen.

13. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9(1)25.a) BauGB

13.1 PFG 1 - Pflanzgebot „Baumcarre auf dem Kreisel"
Zur Betonung des räumlichen Kreuzungspunkts der Pforzheimer Straße und Wiesenäckerstraße ist auf dem Kreisel eine Baumgruppe von vier Linden (Tilia cordata „Greenspire") zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind autochthone Hochstämme mit einem Stammumfang von 18/20, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden. Die *„Standards für die Baumpflanzungen in Ditzingen"* sind zu beachten und anzuwenden.

13.2. PFG 2 - Pflanzgebot "Pflanzung Baumreihe an der Pforzheimer Straße"
Zur räumlichen Gliederung, Straßenraumgestaltung und Verbesserung des Siedlungsklimas sind entlang der Pforzheimer Straße (im Straßenraum und an Parkplätzen) an den bezeichneten Stellen Wild-Birnen (Pyrus communis „Beach Hill") zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort kann nach planerischen Anforderungen von der Plandarstellung abweichen. Bei der Pflanzung sind autochthone Hochstämme mit einem Stammumfang von 14/16, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden. Die *„Standards für die Baumpflanzungen in Ditzingen"* sind zu beachten und anzuwenden.

13 .3. PFG 3 - Pflanzgebot "Pflanzung Baumreihe an der Wiesenäckerstraße"
Zur räumlichen Gliederung, Straßenraumgestaltung und Verbesserung des Siedlungsklimas sind entlang der Wiesenäckerstraße an den bezeichneten Stellen (im Straßenraum und an Parkplätzen) Linden (Tilia cordata „Greenspire") zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort kann nach planerischen Anforderungen von der Plandarstellung abweichen. Bei der Pflanzung sind autochthone Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden. Die *„Standards für die Baumpflanzungen in Ditzingen"* sind zu beachten und anzuwenden.

13.4. PFG 4 - Pflanzgebot " Pflanzung von Bäumen am Kreuzungspunkt"
Als Betonung und zur räumlichen Gliederung des Kreuzungspunkts der Pforzheimer Straße mit der Rutesheimerstraße und des Gebersheimer Wegs sowie am Kreuzungspunkt der Weissacherstraße mit der Wiesenäckerstraße und dem Iptinger Weg sowie am westlichen Endpunkt der Pforzheimerstraße mit der Weissacher Straße und zur Gebietsdurchgrünung und Verbesserung des Siedlungsklimas sind Kastanien (Aesculus hippocastanum) an den im Plan bezeichneten Stellen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort kann nach planerischen Anforderungen von der Plandarstellung abweichen. Bei der Pflanzung sind autochthone Hochstämme mit einem Stammumfang von 18/20, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden.
Die *„Standards für die Baumpflanzungen in Ditzingen"* sind zu beachten und anzuwenden.

13.5. PFG 5 - Pflanzgebot " Pflanzung von Bäumen an Wolfswiesenweg/ Gebersheimer Weg"
Zur räumlichen Gliederung, Straßenraumgestaltung und Verbesserung des Siedlungsklimas sind entlang des Wolfswiesenwegs und des Gebersheimer Wegs an den bezeichneten Stellen (im Straßenraum und an Parkplätzen) Baumhaseln (Corylus colurna) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort kann nach planerischen Anforderungen von der Plandarstellung abweichen. Bei der Pflanzung sind autochthone Hochstämme mit einem Stammumfang von 14/16, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden. Die *„Standards für die Baumpflanzungen in Ditzingen"* sind zu beachten und anzuwenden.

13.6. PFG 6 - Pflanzgebot " Pflanzung von Bäumen an der Weissacher Straße"
Zur räumlichen Gliederung, Straßenraumgestaltung und Verbesserung des Siedlungsklimas sind entlang der Weissacher Straße (L 1177) an den bezeichneten Stellen Mehlbeeren (Sorbus intermedia „Brouwers") zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort kann nach planerischen Anforderungen von der Plandarstellung abweichen. Bei der Pflanzung sind autochthone Hochstämme mit einem Stammumfang von 14/16, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden. Die *„Standards für die Baumpflanzungen in Ditzingen"* sind zu beachten und anzuwenden.

13.7. PFG 7 Pflanzgebot " Begrünung von Öffentlichen Grünflächen"
Zur Gebietsdurchgrünung und Verbesserung des Siedlungsklimas sind an den verbleibenden öffentlichen Parkplätzen und im verbleibenden Straßenraum an den bezeichneten Stellen geeignete heimische Laub- oder Obstgehölze nach den Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort kann nach planerischen Anforderungen von der Plandarstellung abweichen. Bei der Pflanzung sind autochthone Hochstämme mit einem Stammumfang von 14/16, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden. Die *„Standards für die Baumpflanzungen in Ditzingen"* sind zu beachten und anzuwenden. Auf Freiflächen ist mindestens Landschaftsrasen zur dauerhaften Begrünung einzusäen.

13.8. PFG 8 - Pflanzgebot "Pflanzung von Obstbäumen auf privaten Grundstücken"
Auf Privaten Grundstücken ist je angefangene 250 m² zur Gebietsdurchgrünung und Verbesserung des Siedlungsklimas ein heimischer Obstbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Baumpflanzungen gemäß anderer Pflanzgebote können auf dieses Gebot angerechnet werden. Bei der Pflanzung sind autochthone Hochstämme mit einem Stammumfang 12/14 gemessen in 1 m Höhe zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die *„Standards für die Baumpflanzungen in Ditzingen"* sind zu beachten und anzuwenden. Die Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu begrünen.

13.9. PFG 9 - Pflanzgebot "Begrünung Garagen, Carports"
Zur Verbesserung des Siedlungsklimas, Verminderung von Oberflächenabflüssen und zur Gebietsdurchgrünung sind Flachdächer, sowohl von freistehenden Garagen, als auch von an Gebäude angebauten Garagen, dauerhaft „extensiv" zu begrünen (siehe Pflanzliste 4). An freistehenden Garagen und Carports ist zusätzlich mindestens eine Wand mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen, wobei an Südfassaden laubabwerfende und an Nordfassaden immergrüne autochthone Arten zu verwenden sind (siehe Pflanzliste 3).

13.10. PFG 10 - Pflanzgebot "Begrünung Flachdächer, flache Pultdächer"
Zur Verbesserung des Siedlungsklimas, Verminderung von Oberflächenabflüssen und zur Gebietsdurchgrünung sind Flachdächer und flache Pultdächer dauerhaft zu begrünen (siehe Pflanzliste 4). Alternativ zu dieser Maßnahme kann die Anlage einer Zisterne (WRF 2) zur Retention des Oberflächenwassers vorgenommen werden.

14. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9(1)25.b) BauGB
Die mit Pflanzbindung belegten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere während der Bauphase sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen (DIN 18920) vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu sichern. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

15. Ausgleichsmaßnahmen § 9(1a) BauGB
Die Bewertung der Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan der Werkgruppe Grün vom 17.10.2006 dargestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Satzung.

16. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung von Verkehrsflächen § 9(1)26. BauGB
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20cm und einer Tiefe von 50cm erforderlich.

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

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

17.1 Dachform und Material
Satteldächer und Pultdächer sind mit Firstrichtung und Dachneigung gemäß Planeinschrieb auszuführen. Es dürfen auch gegeneinander versetzte Pultdächer ausgeführt werden.
Flachdächer und Pultdächer sind zu begrünen. Dachterrassen sind bis zu einem Flächenanteil von 25% zulässig. Reihenhäuser und Doppelhäuser sind innerhalb der einzelnen Hausgruppe mit gleichen Dachformen, Dachfarbe und Dachneigungen auszuführen. Flachdächer bei Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen (siehe PFG 9). Es ist Erde bzw. Substrat mit mind. 10cm Schichtstärke aufzubringen und mit geeigneten Pflanzen zu begrünen (siehe Pflanzliste 4).

17.2 Dachaufbauten bei Satteldächern
Dachaufbauten sind als stehende Gauben oder als Schleppgauben zulässig. Quergiebel sind bis zu einer Breite von 4,00m zulässig. Der Anschluss an das Hauptdach muss mind. 0,5m unter den First des Hauptdaches liegen.
Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien und Terrassen sind zulässig.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen nicht breiter als 3,5m sein, insgesamt darf die Breite von Dachaufbauten, Quergiebel und Dacheinschnitten maximal 40% der Länge der zugehörigen Dachfläche betragen, gemessen von Ortgang zu Ortgang. Zwischen Ortgang, Quergiebeln und Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten sowie zwischen mehreren Quergiebeln, Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten auf einer Dachfläche ist ein Abstand von mind. 2m zu wahren.
Die Dachfläche zwischen unterer Einschnittskante des Dacheinschnittes und der Traufe darf 1,5m nicht unterschreiten. Vertikale Brüstungen außerhalb der Dachfläche sind unzulässig.
Liegende Dachfenster sind zulässig. Sie dürfen 5% der Dachfläche nicht überschreiten, wobei die Größe der einzelnen Dachfenster maximal 1,50 qm betragen darf.

17.3 Dachfarbe
Die Farbe der Dachdeckung bei Satteldächern und Pultdächern ist mit rot bis rotbraun festgesetzt, reflektierende Materialen sowie Silbertöne sind grundsätzlich ausgeschlossen.
Die haushaltsübliche Energiegewinnung durch solartechnische Anlagen (wie Sonnenkollektoren oder Photovoltaikzellen) ist zulässig. Die Anlagen sind den jeweiligen Dachflächen gestalterisch anzupassen.

17.4. Fassade
Gebäude in Hausgruppen sind in Farbe und Material aufeinander abzustimmen.
Energiespar- und -gewinnungsanlagen an Fassaden sind konstruktiv und visuell zu integrieren.
Die Fassaden sind zu verputzen und in gedeckten Farben mit einem Hellbezugswert zwischen 40-80% einheitlich auszuführen.
Strukturputze sowie Klinker und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.
Holzverkleidungen sind zulässig.
Überdachte Stellplätze sind mit Rankpflanzen einzugrünen (siehe PFG 9 / Pflanzliste 3).

17.5. Gestaltung unbebauter Flächen
Unbebaute Flächen, mit Ausnahme der Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sowie Terrassen, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen o. ä.) herzustellen. Offene Stellplätze sind seitlich mit Sträuchern oder einer Hecke anzupflanzen.
Grünflächen sind im zentralen Bereich muldenförmig zur Retention und Versickerung von Niederschlagswasser auszubilden.

17.6. Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter
Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind nach Möglichkeit in Gebäuden unterzubringen. Außerhalb der Gebäude dürften sie nur dann aufgestellt werden, wenn sie der allgemeinen Sicht entzogen sind und ihr Standort keinerlei Belästigungen mit sich bringt. Die Standorte sind in Grün (z. B. als Hecke oder berankte Pergola) einzubinden.
Abfallbehälter im öffentlichen Raum sind, sofern sie nicht auf dem Gehweg direkt an der Straße bereitgestellt werden können, auf den Flächen für Müllbehälter bezeichneten Flächen bereitzustellen.

18. Anforderungen an Werbeanlagen § 74(1)2. LBO
Im gesamten Gebiet sind nur verfahrensfreie Werbeanlagen im Sinne von § 50(1) LBO (Anhang Nr. 55) an der Stätte der Leistung und nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den Dächern aufgeständerte Werbeanlagen nicht zulässig.

19. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen § 74(1)3. LBO
Werden Einfriedungen zwischen Privatgrundstücken und öffentlichen Verkehrsraum hergestellt, so sind sie als geschnittene Mischhecke auszubilden. Die Höhe kann im Endzustand 1,80 m betragen. Darin einbezogene Drahtzäune bis 1,2 m Höhe sind zulässig.
Einfriedigungen zwischen Privatgrundstücken sind nur als geschnittene oder frei wachsende Hecken mit Laubgehölzen und darin einbezogene Draht- oder Holzzäune bis 1,2 m Höhe zulässig.
Einfriedungen, die zwingend im Plan festgesetzt worden sind, sind als massive Mauern mit einer Höhe bis zu 1,80m auszuführen.

20. Niederspannungsfreileitungen § 74(1)5. LBO
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

21. Stellplatzverpflichtung § 74(2). LBO
Es ist pro Wohneinheit bis 50m² ein Stellplatz herzustellen, pro Wohneinheit bis 75m² 1,5 Stellplätze und pro Wohneinheit über 75m² 2 Stellplätze. Bei Einfamilienhäusern sind ebenfalls 2 Stellplätze nachzuweisen.

22. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser § 74(3)2. LBO
Niederschlagswasser darf nicht direkt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Um eine ressourcenschonende Bewässerung der Außenanlagen und die Entlastung der Oberflächengewässer mit Regenwasser sicher zu stellen, sind je Grundstück Retentionszisternen mit einem Überlaufanschluss an das Trenn- bzw. Mischsystem der Abwasserversorgung, herzustellen. Je Wohneinheit sind 2,5 m³ Fassungsvermögen herzustellen. Die Grünflächen dieser Anlagen sind nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen. Die Anlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.Eine regelmäßige Entleerung des Retentionsbehältnisses durch die Brauchwassernutzung oder zur Grünflächenbewässerung hat stattzufinden, um die Regenwasser-Rückhaltefunktion zu gewährleisten.
Auf Grundstücken mit Flachdächern oder flach geneigten Pultdächern besteht die alternative Auswahl zwischen der Anlage einer extensiven Dachbegrünung und der Anlage einer Zisterne.

III. Hinweise

Altlasten
Bei Vorliegen von Erkenntnissen, die mögliche Untergrundbelastungen nicht ausschließen, ist die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Ludwigsburg sofort zu verständigen.

Bodenschutz
Auf die Pflichten zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes BBodSchG und der Bundes-Bodenschutzverordnung BBodSchVA wird hingewiesen. Darüber hinaus gelten die zum Schutz des Bodens getroffenen Regelungen:
Bodenaushub aus dem Bereich des Bebauungsplanes ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen (Heft 24 Technische Verwertung von Bodenaushub, Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg) und bei entsprechender Qualifizierung wiederzuverwerten. Hierbei gelten für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke vorgesehen ist (v.a. Lagerung, Einbringung), die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall, UM B.-W.. Bei technisch verwertbaren Böden ist gemäß Heft 24 (s.o.) vorzugehen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubes ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Dieser Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden, oberste 15-30 cm) abzuschieben. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

Die Nutzung von regenerativer Energien in Form von Erdsondenanlagen sind im Bereich der Wasserschutzgebietszone III a nicht erlaubt, im übrigen Bereich ist die Nutzung bei der Unteren Bodenschutzbehörde im Landratsamt Ludwigsburg anzuzeigen.

Wasserschutz
Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäss § 37 (4) WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
Die Rechtsverordnung des Landratsamtes Ludwigsburg zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Trinkwasserfassungen im Strudelbachtal vom 15.11.1994 ist zu beachten.

Artenschutz
Bei Vorkommen von nach § 42 BNATSCHG besonders geschützter Arten (insbesondere Gebäudebrüter wie z. B.: Fledermäuse, Mauersegler, Schwalben) ist die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Ludwigsburg sofort zu verständigen. Zur Minimierung der Insektenbeeinträchtigung sind für Außenbeleuchtungen Natriumdampfniederdrucklampen vorzusehen. Auf die gutachterlichen Aussagen zum Vorkommen der geschützten Tierarten im faunistischen Gutachten der Werkgruppe Grün vom 18.05.2006 wird verwiesen.

Meldepflicht von Bodenfunden
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung II, Wirtschaft, Raumordnung, Bau-Denkmal- und Gesundheitswesen anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen.

Pflanzplan
Dem Baugesuch ist ein Pflanzplan über bestehende und geplante Bepflanzung des Baugrundstücks beizufügen.

IV. Nachrichtliche Übernahme

Kulturdenkmal § 2 DSchG
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Gebäude Rutesheimer Straße 10, ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG.

Landkreis Ludwigsburg — Grosse Kreisstadt Ditzingen Gemarkung Heimerdingen

BEBAUUNGSPLAN "PFORZHEIMER STRASSE" NR.57.1

Rechtsgrundlage

BauGB	Baugesetzbuch	vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414)
PlanzV	Planzeichenverordnung	vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I.S. 58)
LBO	Landesbauordnung	vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
BauNVO	Baunutzungsverordnung	vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466)

VERFAHRENSVERMERKE

ZUR AUFSTELLUNG BESCHLOSSEN DURCH GEMEINDERAT	AM 01.03.2005 §2(1)BauGB
BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGS-BESCHLUSSES IN DITZINGER ANZEIGER NR. 6	AM 09.02.2006 §2(1)BauGB
BETEILIGUNG DER BÜRGER ANHÖRUNG	AM 15.02.2006 §3(1)BauGB
ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG BESCHLOSSEN DURCH GEMEINDERAT	AM 25.07.2006 §3(2)BauGB
ÖFFENTLICH AUSGELEGT IN DER ZEIT NACH BEKANNTMACHUNG IM DITZINGER ANZEIGER Nr. 32	VOM 21.08.06 BIS 22.09.06 AM 10.08.2006 §3(2)BauGB
ALS SATZUNG BESCHLOSSEN DURCH GEMEINDERAT	AM 30.01.2007 §10 BauGB
IN KRAFT GETRETEN DURCH BEKANNTMACHUNG IM DITZINGER ANZEIGER NR.7	AM 15.02.2007 §10 BauGB

Gefertigt

Stadtbauamt Abt. Stadtplanung Ditzingen, den 18.05.2006 Aspacher

geändert: 17.10.2006

Zur Beurkundung Stadt Ditzingen den 14.02.2007

Bürgermeister
Bahmer