

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Sondergebiet mit Zweckbestimmung Lagerplatz, Energiezentralen zur Wärmegewinnung sowie Recyclinganlagen - § 11 Abs. 2 BauNVO

- SO** Zulässig sind:
- Lagerplätze,
 - Lagerhäuser, Überdachungen und Geräteunterstände,
 - Energiezentralen zur Wärmegewinnung,
 - Recyclinganlagen zur mechanischen Behandlung und zum Umschlag von nicht gefährlichen Abfällen,
 - Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung

Ausnahmsweise zulässig sind Aufenthalts-, Sozial- und Büroräume, die den oben genannten zulässigen Nutzungen untergeordnet dienen.

Hinweis: Für das Sondergebiet sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete heranzuziehen.

Höhe baulicher Anlagen (HbA) - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO

- HbA** Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt durch Planeinschrieb in Metern über NN. Den oberen Bezugspunkt bilden die Oberkante bzw. der höchste Punkt der jeweiligen Anlage. Die HbA kann durch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,5 m überschritten werden.

Hinweis: Die HbA ermöglicht eine Höhe baulicher Anlagen von ca. 8,5 m. Sie gilt auch für Lager- und Schüttgutboxen, Schutthalden und Aufschüttungen. Die Angaben beziehen sich auf das neue Höhensystem (N).

Zulässige Grundfläche und überbaubare Grundstücksfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 19 BauNVO und § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO

Die durch Planeintrag angegebene zulässige Grundfläche kann durch Lagerplätze und Schutthalden bis zu einem Wert von maximal 0,8 überschritten werden.

Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist nur im Rahmen des § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Lagerplätze und Schutthalden sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, sofern sie nicht eingehaust oder überdacht sind. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Bauweise - § 22 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO

- a** Abweichende Bauweise als offene Bauweise mit 30 m Längenbeschränkung.

Stellplätze und Garagen - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, unterirdische Garagenbauwerke und Tiefgaragen sind nicht zulässig.

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Wiese und Feldhecken - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zulässig sind Hecken, Gehölze und Wiesen. Je Grundstück ist ein Geräteschuppen bis 20 m³ umbauten Raumes zulässig. Für Begrünungsmaßnahmen sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Laubsträucher aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ sowie heimische Saatgutmischungen aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ zu verwenden.

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Eingrünung - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB

Die öffentlichen Grünflächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Stammumfang von 20-25 cm gemessen in 1 m Höhe über Gelände, Hochstamm) und Laubsträucher aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Eventuelle Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Zulässig sind Feldhecken und Gehölze sowie bepflanzte Mulden zur Versickerung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers aus dem Plangebiet. Grundstückszufahrten sind nicht zulässig.

Pflanzbindung für bestehende Einzelbäume - § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB



An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind die bestehenden Bäume dauerhaft zu erhalten. Bei evtl. Abgängen sind diese durch heimische, standortgerechte, großkronige Laubbäume (Stammumfang von 20-25 cm gemessen in 1 m Höhe über Gelände, Hochstamm) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Notwendige Ersatzpflanzungen können von den im Plan gekennzeichneten Standorten um bis zu 3,00 m verschoben werden, wenn ein ausreichender Raum zur artspezifischen Entwicklung der Einzelbäume gegeben ist und die Gesamtzahl der Baumstandorte in der betroffenen Pflanzfläche beibehalten wird.

Bepflanzung der Grundstücksflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

pv Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Schutthalden, Wege, Treppen oder Zufahrten genutzt werden, gärtnerisch anzulegen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft begrünt

zu erhalten. Für die Begrünung sind heimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von 20 - 25 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Gelände, Hochstamm) und Laubsträucher aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ sowie heimisches Saatgut zu verwenden.

- pv1** Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Stammumfang von 20-25 cm gemessen in 1 m Höhe über Gelände, Hochstamm) und Laubsträucher aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Erforderliche Zu- und Ausfahrten mit einer Breite von max. 7 m je Grundstück sind zulässig.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 25 b

- M1** Die bestehende Hecke auf der in der Planzeichnung mit M1 gekennzeichneten Fläche ist dauerhaft zu sichern und zu entwickeln. Evtl. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Für Bepflanzungsmaßnahmen sind heimische, standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume (Stammumfang von 20-25 cm gemessen in 1 m Höhe über Gelände, Hochstamm) und Laubsträucher aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Standortfremde Gehölze sind zu entfernen.
- M2** Auf der in der Planzeichnung mit M2 gekennzeichneten Fläche sind Strauchhecken aus niederwüchsigen heimischen, standortgerechten Laubgehölzen aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Evtl. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die Fläche ist von hochwachsenden Bäumen frei zu halten.
- M3** 50 % der in der Planzeichnung mit M3 gekennzeichneten Fläche sind als kräuter- und blütenreiche Magerwiese durch Ansaat mit geeignetem heimischem Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil an Blütenpflanzen im Saatgut muss dabei mindestens 80 % betragen. Auf den weiteren Flächenanteilen sind offene sandige Flächen mit einem Deckungsgrad der Vegetation von weniger als 20% anzulegen.
- M4** Der bestehende Tümpel (Biotop entsprechend § 30 BNatSchG Biotop- Nr. 171201110045) auf der in der Planzeichnung mit M4 gekennzeichneten Fläche (Flurstück 6892, Gemarkung Weilimdorf) ist zu entschlammen sowie fachgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Er wird umfasst von einem Feldgehölz entsprechend § 30 BNatSchG i. V. m. § 33 NatSchG (Biotop- Nr. 171201110044). Für notwendige Bepflanzungsmaßnahmen sind heimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von 20-25 cm gemessen in 1 m Höhe über Gelände, Hochstamm) und Laubsträucher aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu

pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Hinweis: Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Die Zulässigkeit von Handlungen richtet sich nach den genannten Rechtsvorschriften.

M5 Die bestehende Feldhecke entsprechend § 30 BNatSchG i. V. m. § 33 NatSchG auf der in der Planzeichnung mit M5 gekennzeichneten Fläche (Flurstücke 6901 und 6902, Gemarkung Weilimdorf) aus heimischen Laubbäumen und Laubsträuchern mit vorgelagerter Saumvegetation (Biotop-Nr. 171201110043) ist zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Für notwendige Bepflanzungsmaßnahmen sind heimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von 20-25 cm gemessen in 1 m Höhe über Gelände, Hochstamm) und Laubsträucher aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Hinweis: Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Die Zulässigkeit von Handlungen richtet sich nach den genannten Rechtsvorschriften.

M6 Die in der Planzeichnung mit M6 gekennzeichnete Fläche (Teilfläche des Flst. 2400, Gemarkung Weilimdorf) ist durch die Anlage von verschiedenen Habitatstrukturen für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) als Zauneidechsenhabitat herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Grünflächen sind als kräuterreiche, ungedüngte Wiesenvegetation zu entwickeln und dauerhaft extensiv zu unterhalten. Anfallendes Mähgut ist von der Fläche abzuräumen. Hinweis: Auf das Pflege- und Entwicklungskonzept für die Gestaltung von Habitatflächen für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) am "Grünen Heiner" (Stuttgart - Weilimdorf) des Büros Tier- und Landschaftsökologie Dr. Jürgen Deuschle (2018) wird verwiesen.

Zuordnungsfestsetzung für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen - § 9 Abs. 1 a BauGB in Verbindung mit § 1 a BauGB als Maßnahmen gemäß § 135 a BauGB

Die Maßnahmen zum Ausgleich der mit dem Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft (Maßnahmen M2 und M3) sowie die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der Bestände der besonders und streng geschützten Zauneidechsen (M6) werden als Maßnahmen gemäß § 1 a Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 a BauGB den Baugrundstücken im Plangebiet und den Erschließungsflächen- und öffentlichen Grünflächen im Teilgeltungsbereich 1 zugeordnet. Anteilig werden den Baugrundstücken im Plangebiet (SO-Gebiet) 70% und den Erschließungs- und öffentlichen Grünflächen 30 % der Kosten zugeordnet. Hinweis: Die Maßnahmen werden von der Landeshauptstadt Stuttgart ausgeführt.

Dachbegrünung - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung sind flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens

12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden. Solaranlagen sind schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen, der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind technische Aufbauten, die Attika und nicht brennbare Abstandsstreifen zulässig.

Vogelnistkästen - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für gebäudebrütende Vogelarten, insbesondere den im Plangebiet vorkommenden Haussperling (*Passer domesticus*), ist an allen Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche je 10 m laufende Fassade auf der Nordost- bzw. Ostseite ein Nistkasten anzubringen. Die Nistkästen sind an fachlich geeigneter Stelle wettergeschützt in mindestens 3,5 m Höhe und mit freier Anflugsmöglichkeit anzubringen und mindestens alle drei Jahre zu kontrollieren und zu säubern sowie bei eventuellen Beschädigungen oder Verlust entsprechend zu ersetzen.

Fledermauskästen - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Es ist je Gebäude ein Fledermausflachkasten für die Zwergfledermaus anzubringen. Die Kästen sind an fachlich geeigneter Stelle wettergeschützt, in mindestens 3,5 m Höhe, anzubringen (Süd- oder Ostseite) und mindestens alle drei Jahre zu kontrollieren und zu säubern sowie bei eventuellen Beschädigungen oder Verlust entsprechend zu ersetzen.

Bodenbeläge - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Fassadenbegrünung - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Geschlossene Fassadenflächen und Gebäudeteile ohne Öffnungen sind fachgerecht mit geeigneten Schling- und Rankpflanzen flächig zu begrünen. Ausnahmsweise kann auf eine Fassadenbegrünung verzichtet werden, wenn sicherheitstechnische Belange oder andere gesetzliche Regelungen entgegenstehen.

Niederschlagswasser - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu bewirtschaften, in der Regel durch Retention, Verdunstung, flächige Versickerung über begrünte Bodenschichten. Überschüssige Wassermengen können in die als Mulden auszugestaltenden

öffentlichen Grünflächen und über diese in den Lachengraben geleitet werden.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplans sind an den Außenbauteilen baulicher Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen Vorkehrungen gemäß DIN 4109 zum Schutz vor Außenlärm zu treffen (passiver Schallschutz). Bei der Errichtung von Anlagen zur mechanischen Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen und Recyclingmaterialien sind Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Hinblick auf die damit verbundene Staub- und Lärmentwicklung zu treffen. Lärm- und staubintensive Anlagen sind zu überdachen und mit Schutzwänden einzufassen. Für staubintensive Anlagen sind Befeuchtungs- oder Berieselungsvorrichtungen einzusetzen.

Hinweise: Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Lage der Außenbauteile zu den Lärmemissionsquellen sowie der Raumnutzung im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Dabei sind in Richtung Hemminger Straße die Schallpegelbereiche III bis V erforderlich (je nach Abstand zur Hemminger Straße). Im restlichen Plangebiet ist der Schallpegelbereich III erforderlich. Die maßgeblichen Außenlärmpegel können der Lärmkartierung der Landeshauptstadt Stuttgart entnommen werden.

Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Wohnen, Eberhardstraße 10 (Graf-Eberhard-Bau), 70173 Stuttgart in der Planauslage im EG, Zimmer 003 sowie beim Baurechtsamt, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart im 1. OG beim Bürgerservice Bauen zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

B Kennzeichnungen/nachrichtliche Übernahme

Schutz vor Lärmimmissionen - § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Der Teilgeltungsbereich 1 wird als Fläche gekennzeichnet, innerhalb derer besondere Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind.

Erhebliche Bodenverunreinigungen - § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Im Geltungsbereich westlich der Hemminger Straße (Teilgeltungsbereich 1) sowie im Geltungsbereich auf dem Grünen Heiner (Teilgeltungsbereich 2) sind Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen. Sämtliche Baumaßnahmen unter Geländeoberkante (Teilgeltungsbereich 1) sind von einem Gutachter zu überwachen. Werden bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen, ist die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde im Amt für Umweltschutz zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu benachrichtigen.

Nachrichtliche Übernahme - § 9 Abs. 6 BauGB

Landschaftsschutzgebiet Weilimdorf-West

Die Flurstücke 6901 und 6902 im Teilgeltungsbereich 1 sowie der Teilgeltungsbereich 2 befinden sich innerhalb der Schutzgebietskulisse des Landschaftsschutzgebietes Weilimdorf-West (Verordnung der Landeshauptstadt Stuttgart als untere Naturschutzbehörde über das Landschaftsschutzgebiet „Weilimdorf-West“ auf der Gemarkung Weilimdorf vom 3. September 2004). Hinweis: In dem Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Ditzingen-Blauäcker“ (Zone III, IIIA). Bei der Errichtung und Unterhaltung der zulässigen Nutzungen ist die Verordnung des Landratsamtes Ludwigsburg zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlage „Blauäcker“ und „Rauns“ der Stadt Ditzingen, Landkreis Ludwigsburg vom 20. Oktober 2000 zu beachten.

C Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Zulässig sind Flachdächer oder gering geneigte Dächer bis 15° Neigung. Dachaufbauten, technische Anlagen und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind um ihre eigene Höhe, mindestens aber um 1,5 m vom Rand des Daches zurückzusetzen. Dachaufbauten und technische Anlagen sind einzuhausen und in das architektonische Gesamtkonzept zu integrieren, ausgenommen Solaranlagen.

Werbeanlagen - § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Je Betrieb ist eine Werbeanlage an Gebäuden und eine Werbeanlage an der Einfriedung mit max. 2 m² zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Einfriedungen - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Einfriedungen sind als großmaschige Gitter- bzw. Maschendrahtzäune auszuführen und einzugrünen.

Müllbehälterstandplätze - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die Müllbehälterstandplätze sind von der Grundstücksgrenze mindestens 1,5 m abzurücken, einzugrünen, allseitig und dauerhaft gegen Blicke abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

Antennen - § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Pro Gebäude ist höchstens 1 Außenantenne oder Satellitenempfangsanlage zulässig.

D Hinweise

Artenschutz

Nach § 39 Absatz 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es in der Zeit vom 1. März bis 30. September unbeschadet weitergehender Rechtsvorschriften verboten, Bäume die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder von gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, sowie Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Die Durchführung von Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern sowie Abrissarbeiten von Gebäuden und Gebäudeteilen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar und damit außerhalb der Brutzeiten heimischer Vogelarten durchgeführt werden (§ 39 BNatSchG). Bei winterlichen Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen mit Höhlungen ist zu prüfen, ob diese als Winterquartier von Fledermäusen genutzt werden. Ist dies der Fall, sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Im vorgenannten Zeitraum dürfen auch nicht Röhrichte zurückgeschnitten werden, außerhalb dieses Zeitraums nur in Abschnitten. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Vor Fäll- und Schnitтарbeiten (auch außerhalb der Vegetationsperiode) an Bäumen, Hecken und Sträuchern sowie Maßnahmen an Gebäuden ist zu prüfen, ob besonders/streng geschützte Tierarten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG). Es wird empfohlen, vor Durchführung der Arbeiten einen Fachgutachter zu konsultieren.

Bei baulichen Maßnahmen sowie Nutzungsänderungen sind im Teilgeltungsbereich 1 die Belange des besonderen sowie strengen Artenschutzes entsprechend § 44 BNatSchG (hier insbesondere das Vorkommen der Zaun- und Mauereidechse) zu beachten. Vor Abriss von Gebäuden und Anlagen sowie Abräumung von Baufeldern sowie vor der Durchführung sonstiger Baumaßnahmen ist zur Vermeidung der Einwanderung europarechtlich geschützter Reptilienarten aus angrenzenden Habitatbereichen in die Baufelder ein Reptilienschutzzaun aufzustellen. Auf den Baufeldern vorkommende Zauneidechsen sind auf die Ersatzhabitatflächen in Teilgeltungsbereich 2 zu verbringen, Mauereidechsen auf die nördlich an das SO anschließende Fläche M3. Für die Umsiedlung der Zauneidechse ist eine Ausnahme von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie für den Fang der Tiere eine Ausnahme von der Bundesartenschutzverordnung beim Regierungspräsidium Stuttgart einzuholen. Für die Umsiedlung der Mauereidechse gilt die Legalausnahme gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG. Für den Fang der Tiere ist eine Ausnahme

von der Bundesartenschutzverordnung beim Regierungspräsidium Stuttgart einzuholen.

Im nördlichen Bereich wurde die national besonders geschützte sowie landes- und bundesweit auf der Vorwarnliste stehende Büschelnelke am westlichen Plangebietsrand an zwei Standorten (Bereich Flst. 6899 sowie Flst. 6901) festgestellt (Gutachten Ökologie Ornithologie Quetz & Büro für Landschaftsplanung Koch (August 2014): Gutachten zum Vorkommen geschützter Arten im Stadtgebiet Stuttgart, Stuttgart-Weilimdorf-Nord „Lagerplatzgebiet Hemminger Straße“).

Außenbeleuchtung

Im SO sind zur Außenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektrum zulässig. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und keine Beeinträchtigung der angrenzenden Kompensationsflächen (insbesondere M2, M3, M4) entsteht. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Die Betriebsdauer der Beleuchtung ist durch geeignete Maßnahmen (bspw. Zeitschaltung und Bewegungsmelder) dem Beleuchtungsbedarf anzupassen. Das Anstrahlen von Gebäudefassaden, Strahlung gen Himmel sowie großflächige Lichtwerbung sind nicht zulässig. Im Übrigen wird auf § 21 Abs. 4 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg verwiesen.

Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas und Fensterfronten sind die Empfehlungen einschlägiger Literatur zu berücksichtigen. Die Einschaltung eines erfahrenen Fachbüros wird empfohlen.

Vegetationsschutz

Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten ist einzuhalten. Insbesondere Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen von Baumaterialien im Wurzelbereich sind unzulässig. Zum Schutz der Wurzelbereiche und der Kronen sind diese während der gesamten Bauzeit durch einen fest mit dem Boden verbundenen Bauzaun (Krone zuzüglich 1,5 m) zu schützen. Die Zugänglichkeit zu den Flächen für Pflegearbeiten muss während den Bauarbeiten und auch dauerhaft gewährleistet werden.

Bauordnungsrechtliche Verfahren

Spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauvorhaben ist die Begrünung der Freiflächen gemäß einem, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegenden, qualifizierten Freiflächengestaltungsplans (Darstellung der Gestaltung, Beleuchtung, Oberflächenmaterialien, Baumquartiere, Bepflanzung u. a. entsprechend den dargestellten Festsetzungen) herzustellen und dauerhaft zu erhalten (§ 2 Abs. 3 der 1. LBOVVO). Bei Abgang ist die Begrünung gleichwertig zu ersetzen. Die Gestaltung ist mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen abzustimmen.

Bodendenkmalpflege

Nach § 20 DSchG sind zufällige Funde bei Ausgrabungen, von denen

anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde (Polizeidienststelle) zu melden. Der Beginn der Erschließungs- und Erdarbeiten (Humusabtrag) ist der Denkmalschutzbehörde drei Wochen vorher mitzuteilen.

Bodenschutz, Altlasten, Geotechnik (Allgemein)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) in Verbindung mit dem Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen. Außerdem wird auf das Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben“ des Amts für Umweltschutz hingewiesen. Im Geltungsbereich ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Werden bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen, ist die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde im Amt für Umweltschutz zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu benachrichtigen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten (einschließlich der Baugrundkarte Stuttgart) im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von weniger als 3 m mächtigen quartären Lockergesteinen überdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und im Plangebiet bekannt. Mittig im Plangebiet ist auf der geologischen Karte (GK25, Blatt 7120 Stuttgart-Nordwest) eine Verkarstungsstruktur verzeichnet. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen

Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Duldungsverpflichtung

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich des Zubehörs und Kennzeichen sowie Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB).

Höhenangaben

Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m über NN) im neuen System. Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System erteilt das Stadtmessungsamt. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

ISAS Flächen (Altlasten)/Brunnen

Auf Grundlage von Boden- und Grundwasseruntersuchungen sowie der derzeitigen Vor-Ort-Situation sind die Flächen ISAS Nrn. 3698, 3699 und 4565 zwischenzeitlich im Altlastenkataster der Stadt Stuttgart mit dem Handlungsbedarf „B“ (Belassen) bewertet. Aufgrund des angetroffenen Schadensbildes besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Erfordernis zur Aufbringung einer wasserundurchlässigen Oberflächenabdichtung im Rahmen der Folgenutzung. In Bereichen wie Pflanzrabatten ist sicherzustellen, dass die Oberbodenwerte der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch eingehalten werden. Bei Bodenaushub sind Mehrkosten bei der Entsorgung zu erwarten. Im Geltungsbereich befinden sich die Grundwassermessstellen GWM 3.7 (LfU-Nr. 2329/461-3, Flst. 6886), B 1 (LfU-Nr. 2455/461-8, Flst. 6878) und B 2 (LfU-Nr. 2467/461-5, Flst. 6878). Diese sind im Rahmen von Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen zugänglich und funktionsfähig zu erhalten, sofern vom Amt für Umweltschutz kein anderes Vorgehen schriftlich festgelegt wurde. Im Weiteren liegen im Geltungsbereich die Brauchwasserbrunnen „Brunnen Schäfer“ (LfU-Nr. 1523/461-7, Flst. 6886) und „Brunnen Wais“ (LfU-Nr. 1521/461-6, Flst. 6883). Sofern diese nicht mehr benötigt werden, sind die Brunnen vor Beginn von Umgestaltungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz fachgerecht zu verschließen. Werden bei Erdarbeiten bislang unbekannte Kontaminationen angetroffen, ist die untere Wasser- und Bodenschutzbehörde im Amt für Umweltschutz zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu benachrichtigen. Es wird empfohlen, den aktuellen Erkundungsstand der Flächen vor Beginn der Bauplanungen im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen.

Kampfmittelbeseitigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans muss mit Kampfmitteln im Untergrund gerechnet werden. Vor dem Beginn von jeglichen Baumaßnahmen wird daher eine Suche nach Kampfmitteln empfohlen. Beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg kann eine Luftbildauswertung zur Beurteilungen einer möglichen Kampfmittelbelastung beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare stehen unter

<https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/sicherheit/kampfmittel/seiten/formulare> zum download bereit.

Landschaftsschutzgebiet

Der Teilgeltungsbereich 2 auf „dem Grünen Heiner“ sowie die Flst. 6901 und 6902 des Teilgeltungsbereiches 1 befinden sich innerhalb der Schutzgebietskulisse des Landschaftsschutzgebietes Weilimdorf-West (Verordnung der Landeshauptstadt Stuttgart als untere Naturschutzbehörde über das Landschaftsschutzgebiet „Weilimdorf-West“ auf der Gemarkung Weilimdorf vom 3. September 2004). In dem Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen.

Müllentsorgung

Die Müllbehälterstandplätze sind in einer Entfernung von höchstens 15 m vom Rand einer öffentlichen - mit Entsorgungsfahrzeugen befahrbaren - Verkehrsfläche oder einer mit einem Fahrrecht für die Allgemeinheit belasteten Fläche anzuordnen (§ 11 der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart).

Unterirdische Leitungen

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen ist nur mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig. Leitungsgefährdende Einwirkungen jeglicher Art sind unzulässig. Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei der EnBW Energie Baden-Württemberg AG, bei der Deutschen Telekom, Niederlassung 1, Referat SuN und beim Tiefbauamt zu erheben.

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt mit dem Teilgeltungsbereich 1 im Wasserschutzgebiet „Ditzingen-Blauäcker“ (Zone III, IIIA). Bei der Errichtung und Unterhaltung der zulässigen Nutzungen ist die Verordnung des Landratsamtes Ludwigsburg zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlage „Blauäcker“ und „Rauns“ der Stadt Ditzingen, Landkreis Ludwigsburg vom 20. Oktober 2000 zu beachten. Für zulässige Vorhaben innerhalb des Plangebietes besteht ggf. Genehmigungspflicht. Die Verordnung kann unter <https://www.landkreis-ludwigsburg.de> heruntergeladen werden. Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 und Abs. 2 WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, insbesondere Grundwasserableitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wasser-gefährdenden Stoffen) sowie § 43 und Abs. 2 WG (Erdaufschlüsse, Geothermie) sind zu beachten. Erdarbeiten und Bohrungen im Sinne des § 43 WG bedürfen einer Anzeige nach § 92 Abs. 1 WG bzw. einer wasserrechtlichen Erlaubnis (z.B. Bohrungen in den Grundwasserleiter). Aufgrund vorhandenen Untergrundkontaminationen ist eine gezielte Niederschlagswasserversickerung nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn der Nachweis über unbedenkliche Schadstoffgehalte im Boden erbracht wird. Die hierfür erforderlichen Untersuchungen sind mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen.