



Gemeinde Ostelsheim

**Entwicklungssatzung nach § 34 (4) Nr. 2 BauGB
verbunden mit
Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB**

Lagerhalle Kappler

SATZUNG

Stand 10.12.2021



**Netzwerk für Planung
und Kommunikation**

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: sippel@sippelbuff.de

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage dieser Satzung ist:

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

§ 1 Geltungsbereich

Der Bereich südlich des vorhandenen Gewerbebetriebs an der Stuttgarter Straße wird entsprechend der Plangebietsabgrenzung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 (1) BauGB festgelegt. Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergeben sich aus der beiliegenden Planzeichnung.

Ebenfalls aus der Planzeichnung ergeben sich die Teilbereiche der beiden verbundenen Satzungen (Entwicklungssatzung nach § 34 (4) Nr. 2 BauGB und Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB).

Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen folgende Flurstücke (jeweils Gemarkung Ostelsheim):
Flst. Nrn. 414/1 (Teilfläche), 414/2 (Teilfläche), 415 (Teilfläche), 416, 417/1 (Teilfläche) und 418 (Teilfläche)

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs der Satzungen sind nach § 34 (1) BauGB zu beurteilen. In diesem Rahmen sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

§ 3 Ergänzende Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Maximale Firsthöhe (FH_{max}), gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt der baulichen Anlage (First bzw. Hochpunkt geneigter Dächer): 7,80 m

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird auf 446,0 m ü.NN festgesetzt.

Von der festgesetzten EFH kann um maximal 30 cm nach oben oder unten abgewichen werden.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend den Eintragungen in der beiliegenden Planzeichnung bestimmt.

Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Kompensation des nach der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bestehenden Defizits von 5.426 Ökopunkten (2.276 Punkte aus Schutzgut Arten und Biotope und 3.150 Punkte aus Schutzgut Boden) erfolgt durch Pflanzung einer freiwachsenden Hecke auf einer Fläche von mind. 679 qm im Bereich der Flst. Nrn. 414/1, 414/2, 417/1 und 418 südlich des Geltungsbereichs dieser Satzung.

Die Pflanzfläche ist dazu mindestens 3-reihig mit standortgerechten gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen (Pflanzgröße mind. 2x verschult, 60 - 100 cm, im Pflanzverband 1,5 x 1 Meter, mind. 5 verschiedene Arten der beiliegenden Artenliste, blockweise Pflanzung).

Die Unterhaltungspflege ist abschnittsweise durchzuführen. Dabei ist alle 15 – 20 Jahre jeweils ein Abschnitt mit einer Länge von 1/3 der Hecke „auf den Stock zu setzen“. Pro Abschnitt können

maximal 2 Bäume gepflanzt und bei der Pflege als „Überhälter“ stehen gelassen werden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen nachzupflanzen.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB wird die externe Ausgleichsmaßnahme als Sammelausgleichsmaßnahme den im Bereich der Ergänzungssatzung befindlichen Eingriffsgrundstücken zugeordnet.

§ 4 Hinweise und Empfehlungen

Artenschutz

Für das Plangebiet liegt eine Artenschutzfachliche Beurteilung (Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung GmbH, Filderstadt, Stand Juni 2021) vor. Auf die gutachterliche Einschätzung, die der Satzung als Anlage beiliegt, wird verwiesen.

Im Zuge der Beleuchtung der Betriebsflächen und bei Beleuchtungen des Außenraums an Gebäuden sind zur Schonung nachtaktiver Arten insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel zu verwenden. Die Beleuchtung sollte möglichst auf die Betriebszeiten beschränkt und außerhalb der Betriebszeiten abgeschaltet werden, um nächtliche Lichtemissionen zu vermeiden.

Immissionsschutz

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf angrenzende Nutzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs der Satzungen ggfs. gutachterliche Aussagen hinsichtlich des Immissionsschutzes (Geruch, Lärm) einzuholen sind und ggfs. auch Nutzungseinschränkungen bestehen.

Bodenschutz

Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des Unteren Muschelkalks. Diese werden örtlich von quartären Lockergesteinen (holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. 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 der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. 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. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Starkregen

Bei Flächenversiegelungen sind schädliche Auswirkungen von Starkregenereignissen auf Natur und Landwirtschaft zu beachten und durch geeignete Maßnahmen möglichst zu minimieren.

§ 5 Inkrafttreten

Die Entwicklungssatzung und die damit verbundene Ergänzungssatzung treten am Tage der Bekanntmachung in Kraft (§ 34 (6) i.V.m. § 10 (3) BauGB).

Stand: 10.12.2021, Netzwerk für Planung und Kommunikation, Sippel

ausgefertigt, Ostelsheim, den.....,

Jürgen Fuchs
Bürgermeister

Artenliste

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hasel	<i>Coryllus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eberesche / Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Wolliger Schneeball	<i>Virburnum lantana</i>