



Gemeinde Ostelsheim

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Sondergebiet Nahversorgung Benzenäcker“**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

B Örtliche Bauvorschriften

C Hinweise

Vorentwurf

Stand 24.06.2022



**Netzwerk für Planung
und Kommunikation**

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart
fon (0711) 411 30 38
e-mail: sippel@sippelbuff.de

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990.

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

A Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

A 1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 11 (2) BauNVO)

Es wird ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt festgesetzt.

Zulässig ist ein großflächiger Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel, Drogeriewaren, Zeitschriften, Tiernahrung) zuzüglich branchenüblicher Randsortimente (maximaler Anteil 10% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche) mit den dazugehörigen Verkaufs-, Lager-, Büro- und Stellplatzflächen und zugeordnetem Backshop.

Die zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt maximal 1.100 qm zzgl. zugeordnetem Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 70 qm.

A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

A 2.1 GRZ: Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist das gesamte Baugrundstück inklusive der im Plan festgesetzten Sondergebietsflächen, Versorgungsflächen und privaten Grünflächen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Erschließungsflächen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

A 2.2 GFZ: Geschossflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist das gesamte Baugrundstück inklusive der im Plan festgesetzten Sondergebietsflächen, Versorgungsflächen und privaten Grünflächen.

A 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB) und Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Maximale Traufhöhe (THmax), gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut gemessen bei Flachdächern an der Oberkante Attika und bei Pultdächern am Tiefpunkt des Pultdachs.

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

Maximale Firsthöhe (FHmax), gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt der baulichen Anlage (First bzw. Hochpunkt geneigter Dächer). Bei Flachdächern entspricht die maximale Firsthöhe (FHmax) der festgesetzten maximalen Traufhöhe (THmax).

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

Die als Höchstmaß genannten Höhen können zur Nutzung von Solarenergie um eine Höhe von max. 2,00 m auf der gesamten Grundfläche der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden.

Die als Höchstmaß genannten Höhen können für technisch bedingte Aufbauten um eine Höhe von max. 2,00 m auf einer Grundfläche von max. 20% der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden.

Die Bezugshöhe entspricht der Oberkante Fertigfußboden (FFB) und ist in m ü.NN festgesetzt. Von der festgesetzten Bezugshöhe darf um +/- 30cm abgewichen werden.

A 3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- laut Planeintrag –

a1 = es gilt die offene Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen > 50m zulässig (§ 22 (4) BauNVO)

A 4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3) BauNVO)

- Baugrenzen laut Planeintrag -

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

A 5 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind mit Ausnahme eines Werbepylons im räumlichen Kontext der Zufahrt ausschließlich innerhalb des festgesetzten Sondergebietes zulässig.

A 6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

- laut Planeintrag –

Soweit im Planteil eine Aufteilung der Verkehrsflächen dargestellt ist, ist diese nicht bindend.

A 7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen / Sichtfenster (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) i.V.m. § 22 (1) StrG

Von Bebauung freizuhaltende Abstandsflächen zur Landesstraße (L 183 / Stuttgarter Straße) (Abstandstiefe zur Fahrbahnaußenkante = 20,0 m).

- laut Planeintrag –

Innerhalb der festgesetzten freizuhaltenden Abstandsflächen sind nach Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger bis zu einem Abstand von 5,0 m zur Fahrbahnaußenkante der L 183 folgende bauliche Einrichtungen zulässig:

- Erschließungsflächen und offene Stellplätze sowie bauliche Nebenanlagen
- 1 beidseitiger Werbepylon entsprechend den Vorschriften der Örtlichen Bauvorschriften

Freizuhaltende Sichtfenster zur L 183:

Entsprechend der gültigen Richtlinien ist an der Zufahrt zur L 183 ein Sichtdreieck mit einem Abstand von 3,0 m vom Fahrbahnrand und einer Länge von 85,0 m ortsauwärts / 70,0 m ortseinwärts von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen ab einer Höhe von 80 cm über dem Fahrbahnrand freizuhalten.

- laut Planeintrag –

A 8 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind offene Stellplätze allgemein zulässig.

Überdachte Stellplätze sind nur dann zulässig, wenn sie neben der Überdachung von Fahrzeugen zusätzlich der Nutzung von erneuerbarer Energie dienen.

Garagen und Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

A 9 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14, 16 BauGB) sowie Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

mit der Zweckbestimmung Retentionsbecken zur Ableitung und Pufferung von Regenwasser vor Ableitung in den Vorfluter

- laut Planeintrag -

Hauptabwasserleitung (Kanaltrasse)

- laut Planeintrag –

A 10 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün

- laut Planeintrag –

Private Grünflächen

- laut Planeintrag –

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

Die nicht überbauten Flächen müssen mit Ausnahme der Erschließungsflächen und betrieblichen Lagerflächen als Grünflächen angelegt werden, sind vegetativ gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu unterhalten. Schotterflächen sind unzulässig.

Alle Flächen von offenen PKW-Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu mindestens 90% mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Vegetationsschicht von mindestens 10cm zu versehen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Eine Kombination aus extensiver Dachbegrünung und Photovoltaiknutzung ist zulässig.

Unbeschichtete Metaldächer aus Kupfer, Blei oder Zink sind nicht zulässig.

Das Waschen und Warten von Fahrzeugen, Geräten oder Anhängern in dem Gebiet (ohne Waschplatte mit nachgeschaltetem Abscheider und Kanalisationsanschluss) ist verboten.

Alle erdverlegten Leitungen sind absolut dicht unter Verwendung von Formstücken herzustellen.

Im Zuge der Beleuchtung der Betriebsflächen und bei Beleuchtungen des Außenraums an Gebäuden sind zur Schonung nachtaktiver Arten insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel zu verwenden. Zu verwenden sind Leuchten mit einer Wellenlänge < 540 nm und einer Farbtemperatur < 2700 K mit insektenschonender Bauweise. Die Lichtquellen sind zudem so auszurichten, dass ein Abstrahlen nach oben sowie in die freie Landschaft verhindert wird. Wo aus Verkehrssicherheitsgründen keine Dauerbeleuchtung notwendig ist, sind Bewegungsmelder und/oder Dämmerungsschalter zu verwenden.

Großflächige Glasfassaden sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Vegetationszeit in der Zeit von 01.10. bis 28./29.02. erfolgen.

Bei der Anlage/Gestaltung von Grünflächen ist Saatgut gebietsheimischer Pflanzen zu verwenden (s. z. B. <http://www.natur-im-vww.de/> oder <http://www.bdp-online.de/de/Branche/Saatguthandel/RegioZert/>)

A 12 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB)

Im Rahmen der Pflanzgebote sind ausschließlich heimisch-standortgerechte Arten zu verwenden, die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig. Es können Pflanzen der Vorschlagsliste zur Artenverwendung (vgl. Hinweise C 4) verwendet werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Bei einer Bepflanzung der privaten Grünflächen im Anbauverbot entlang der L 183 ist sicherzustellen, dass die aktuellen Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen entlang von Straßen (RPS 2009) eingehalten werden.

Flächiges Pflanzgebot (Pfg 1)

Die im Plan mit dem Pflanzgebot 1 belegten privaten Grünflächen sind zur Einbindung des Lebensmittelmarktes und der vorgelagerten Parkierung in den angrenzenden Landschaftsraum zu mindestens 80 % mit freiwachsenden Gehölzen gem. Artenverwendungsliste (s. Hinweise) zu bepflanzen. Der Pflanzabstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hat sich an den Regelungen des Nachbarrechts Baden-Württemberg zu orientieren. Die Errichtung von Nebenanlagen ist innerhalb der privaten Grünflächen nicht zulässig.

**A 13 Maßnahmen zum Ausgleich / Zuordnungsfestsetzung
(§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die ermittelten plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen und –flächen als Sammelausgleichsmaßnahmen dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Nahversorgung Benzenäcker“ befindlichen Eingriffsgrundstücken zugeordnet.

Die Kompensation des Kompensationsdefizits von insgesamt 95.119 Ökopunkten (50.539 Punkte aus Schutzgut Arten und Biotope und 44.580 Punkte aus Schutzgut Boden) erfolgt durch folgende plangebietsexterne Maßnahmen:

(wird zum Entwurf ergänzt)

Vorentwurf

B Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

B 1 Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)

B 1.1 Farbe und Material der Dacheindeckung

Glänzende, Licht reflektierende oder polierte Materialien sind als Materialien zur Dacheindeckung nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.

Auf die Festsetzung zur extensiven Dachbegründung in Ziffer A 11 wird verwiesen.

B 1.2 Dachform/Dachneigung

- siehe Planeinschrieb -

Zulässig sind:

FD = Flachdach

PD = Pultdach max. 10°

B 2 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Reflektierende, spiegelnde oder polierte Materialien sind nicht zulässig.

B 3 Werbeanlagen (§ 11 (3) i.V.m. § 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur grundstücks- bzw. betriebsbezogen zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden:

Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Oberkanten der Gebäude auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig.

Die Höhe der Werbeanlage selbst (Logo bzw. Schrift o.ä.) darf max. 2,00 m, die Gesamtfläche von Werbeanlagen an den Fassaden darf innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans max. 50 qm betragen.

Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, u.ä. sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen:

Innerhalb des Geltungsbereichs ist maximal ein Werbepylon mit einer Höhe von max. 5,0 m, gemessen ab Geländehöhe, und einer Breite von max. 3,0 m zulässig.

Darüber hinaus sind in der Summe maximal 3 Fahnenmasten mit einer Gesamthöhe von jeweils max. 8,0 m zulässig.

Werbeanlagen im Bereich der freizuhaltenden Abstandsflächen der L 183 bedürfen der Genehmigung durch den Straßenbaulastträger.

B 4 Höhe und Art der zulässigen Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Eine Einfriedigung des Plangebietes mit toten Materialien ist unzulässig

B 5 Höhenlage des zukünftigen Geländes / Stützmauern, Gestaltung der privaten Grundstücke, Aufschüttungen / Abgrabungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes ist in den Baugesuchsunterlagen darzustellen.

An den Grundstücksgrenzen ist das geplante Gelände an den natürlichen Geländeverlauf der Nachbargrundstücke bzw. das angrenzende Straßenniveau anzupassen.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Fußwegen und Wirtschaftswegen ist mit Stützmauern ein Mindestabstand von 0,75 m einzuhalten.

B 6 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 4, 5 LBO)

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen zur elektrischen Versorgung unzulässig. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

B 7 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (2, 3 und 4) LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der hier erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Bei Zuwiderhandlungen gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

C HINWEISE

C 1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

C 2 Grundwasser

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 WG / § 49 WHG der zuständigen Fachbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

C 3 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser - Regenwasserbehandlung

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Wasserhaushaltsgesetz (§ 55 (2) WHG) Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die betriebliche Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Es wird empfohlen, zur Minderung des Oberflächenwasserabflusses Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen.

C 4 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernässung).

C 5 Geotechnik

nach TÖB-Beteiligung zu ergänzen

Auf die vorliegende Baugrunduntersuchung (Baugrunduntersuchung BV Lebensmittelmarkt in Ostelsheim, BGU, Deckenpfronn vom 23. Juni 2021) und die daran enthaltenen Maßgaben und Empfehlungen als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans wird verwiesen.

C 6 Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig. Anlagen zur Nutzung der Erdwärme mittels Erdwärmesonden bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis des Landratsamts. Grundwasserwärmepumpen bedürfen immer und Erdwärmekollektoren bei geringem Grundwasserflurabstand einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Es wird empfohlen, vorab beim Landratsamt Calw, Abt. Umwelt- und Arbeitsschutz jeweils die Genehmigungsfähigkeit zu erfragen.

C 7 Entwässerung, Löschwasserversorgung

Die Ableitung von Drainagewasser von Gebäuden in angrenzende Schmutz- oder Mischwasserkanäle ist nicht zulässig.

Aufgrund der Tiefenlage des Regenwasserkanals ist es i.d.R. nicht möglich, Gebäude-Drainageleitungen von Gebäuden einzuleiten. Ein entsprechender individueller Schutz gegen drückendes Wasser ist somit beim Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Je nach Höhenlage der Kellergeschosse einer Bebauung sind aufgrund der Lage des Entwässerungskanal-systems gegebenenfalls Hebeanlagen mit Rückstauverschluss zur Abwasserbeseitigung vorzusehen.

Private Erschließungsflächen dürfen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen entwässert werden, sondern sind nach den a.a.R.d.T. an die Ortskanalisation anzuschließen oder dezentral zu beseitigen.

Bei der Abnahme der Wasserversorgungsleitungen ist – in Absprache mit der Feuerwehr – eine Druckprobe bzw. eine Wassermengenmessung vorzunehmen.

C 8 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen (§ 126 (1) BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Gemeinde ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

C 9 Vorhandene Leitungstrassen

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Leitungstrassen vermieden werden. Die jeweiligen Kabelschutzanweisungen der Versorgungsträger sowie das aktuelle Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

C 10 Artenschutzrechtliche Vorprüfung und faunistische Erhebung und artenschutzrechtliche Beurteilung

Für den Bebauungsplan liegt eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Gruppe für Ökologische Gutachten (GÖG), mit Stand November 2020) sowie eine faunistische Erhebung und artenschutzrechtliche Beurteilung (Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung GmbH, Filderstadt, Stand Februar 2021) vor.

Auf die beiden Fachgutachten als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans wird verwiesen.

C 11 Schallimmissionsprognose

Für den Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung Benzenäcker“ wurde eine Geräuschimmissionsprognose nach TA erstellt (rw-Bauphysik, Schwäbisch Hall, Stand 27.04.2022). Das Fachgutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Neben der Wahrung eines bestimmungsgemäßen Betriebs gemäß den Berechnungsvoraussetzungen (...) sind Richtwertkonflikte nicht zu erwarten, sofern sich insbesondere bei den folgenden Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben:

- *Die Anlieferung per Lkw darf nur während der Tageszeit (6 – 22 Uhr erfolgen. Die Lkw dürfen dabei das Gelände nicht vor 6 Uhr befahren und müssen es bis 22 Uhr verlassen haben.*
- *Bei der Auslegung der haustechnischen Anlagen ist darauf zu achten, dass die Schallemissionen nicht höher als die vorausgesetzten Schalleistungspegel (...) liegen. Gleiches gilt für den Fall, dass die haustechnischen Anlagen erneuert bzw. ersetzt werden.*
- *Falls bei der Anlieferung für den Backshop während der Nachtzeit Rollwagen o.ä. zum Einsatz kommen, sind dabei lärmarme Ausführungen zu verwenden, z.B. Transporteinheiten mit Weichgummirollen ohne relevante Rassel- und Klappergeräusche von Seitenteilen oder Warencontainern (Kisten).*

Auf das Fachgutachten als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans wird verwiesen.

C 12 Auswirkungsanalyse

Für die Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters innerhalb des Plangebietes liegt eine Auswirkungsanalyse vor (Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters in Ostelsheim, Stuttgarter Straße, GMA, Ludwigsburg Stand 21.02.2022).

Im Hinblick auf die raumordnerischen Bewertungskriterien kommt das Fachgutachten zusammenfassend zu dem Ergebnis:

- *Die raumordnerische Kernregelung bzw. das Konzentrationsgebot werden am Standort Ostelsheim erfüllt. Es kommt der Ausnahmetatbestand der Regelung zur Anwendung, dass aufgrund der raumstrukturellen Gegebenheiten die Ansiedlung des Marktes zur Sicherung der Grund- bzw. Nahversorgung in der Gemeinde Ostelsheim erforderlich ist.*
- *Das Integrationsgebot wird eingehalten.*
- *Das Kongruenzgebot wird durch das Vorhaben eingehalten.*
- *Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.*

Auf das Fachgutachten als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans wird verwiesen.

C 13 Artenverwendungsliste

Empfehlungen zur Artenverwendung für Pflanzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplans:

Bäume:

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

sowie Obstbaumhochstämme heimischer Sorten

Weitere Gehölze:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hasel	<i>Coryllus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Begrünung von Stützmauern / Fassadenbegrünung:

Wilder Wein	<i>Parth. tricuspid. 'Veitchii'</i>
	<i>Parth. quinquefolia</i> (Rank- / Kletterhilfe vorzusehen)
Pfeifenwinde	<i>Aristolochia dur.</i> (Rank- / Kletterhilfe vorzusehen)
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Jelängerjelierer	<i>Lonicera caprifolium</i>

Den Arten entsprechende Kletterhilfen sind vorzusehen.