



Gemeinde Ostelsheim

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

B Örtliche Bauvorschriften

C Hinweise

Entwurf

Stand 24.03.2023



**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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **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 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), durch Artikel 5 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42)

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 (3) BauNVO)

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

Zulässig sind großflächige Lebensmittel-Einzelhandelsmärkte 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 36 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. 5% der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden.

Die Bezugshöhe 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 entsprechend den Vorschriften der Örtlichen Bauvorschriften 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 freizuhaltenen Flächen / Sichtfenster (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. § 22 (1) StrG)

Von Bebauung freizuhaltenen Anbauverbotsstreifen der Landesstraße (L 183 / Stuttgarter Straße)
(Abstandstiefe zur Fahrbahnaußenkante = 20,0 m).

- laut Planeintrag –

Innerhalb des Anbauverbotsstreifens 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.

Überdachte Stellplätze sind nur außerhalb des Anbauverbotsstreifens zulässig.

Fahnenmasten sind nur außerhalb des Anbauverbotsstreifens zulässig.

Freizuhaltenen 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 ortsauswärts / 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 Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 12, 14, 16 BauGB) sowie Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation) zur Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie

- laut Planeintrag -

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.

Am nördlichen Rand des Plangebiets ist eine Baufeldbegrenzung durch einen Bauzaun zu errichten. Biotop- und Lebensraumbereiche außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht durch Baumaschinen befahren werden.

Um das Baufeld und Baustelleneinrichtungsflächen ist Richtung Norden und Osten ein temporärer Reptilienschutzzaun zu errichten.

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/>)

Zum Schutz des oberliegenden Feuchtbiotops ist bei baulichen Eingriffen unterhalb von 455,0 m ü.NN eine Abschottung/Abdichtung erforderlich. Stützmauern sind wasserdicht auszuführen.

**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 92.591 Ökopunkten (47.675 Punkte aus Schutzgut Arten und Biotope und 44.916 Punkte aus Schutzgut Boden) erfolgt durch folgende plangebietsexterne Maßnahmen:

Flurstück 3196, Gemarkung Ostelsheim

Vorgesehene Maßnahme: Anlage einer Buntbrache

Flurstücke 730 und 698, Gemarkung Ostelsheim

Vorgesehene Maßnahme: Pflanzung von 5 Obstbäumen

Die Kompensation des verbleibenden Kompensationsdefizits von 85.791 Ökopunkten erfolgt durch Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Ostelsheim.

Dazu werden dem Bebauungsplan als Sammelausgleichsmaßnahmen folgende Ökokonto-Maßnahmen zugeordnet:

- Umnutzung Gärtnereiareal – BA 1 (Nr. OH 2020-01) – 77.025 Ökopunkte
- Oberes Tal II (Nr. OH 2020-02) – 8.766 Ökopunkte

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.

Fremdwerbung ist nicht 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. Röhren-/Leuchtbänder sind von der Begrenzung der Fläche ausgenommen.

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

Freistehende Werbeanlagen:

Innerhalb des Geltungsbereichs ist maximal ein Werbepylon mit einer Höhe von max. 5,5 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 des Anbauverbotsstreifens der L 183 bedürfen der Genehmigung durch den Straßenbaulastträger. Fahnenmasten sind nur außerhalb des Anbauverbotsstreifens zulässig.

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 Gelände Verlauf 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.

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 die während der Bauausführung eventuell notwendige temporäre Grundwasserhaltung sowie die Einbindung des Gebäudes in den Grundwasserschwankungsbereich ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Diese Erlaubnis ist Voraussetzung für eine spätere Baufreigabe.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung oder -abgrabung ist unzulässig. Oberhalb der Quelle dürfen Abgrabungen und baulichen Anlage nur bis 1,4 m unter Geländeoberkante hergestellt werden.

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.

Spätestens zum Bauantrag ist für die Einleitung von unverschmutztem Regenwasser ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Calw, Abt. Umwelt- und Arbeitsschutz zu stellen. Bei der Planung der Entwässerung ist zu beachten, dass das Dachflächenwasser und das Niederschlagswasser der Stellplätze direkt in die Rückhaltung geleitet werden kann. Das Niederschlagswasser der Zufahrt / Be- und Entladeflächen muss vor Einleitung in die Rückhaltung über eine geeignete Reinigungseinrichtung geführt werden. Eine Reinigung und verzögerte Ableitung des Oberflächenwassers erforderlich, um die Beeinträchtigungen des Gewässers zu minimieren. Das Prinzip „Vermeiden-Verdunsten-Versickern-Rückhaltung“ ist anzuwenden.

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. Für die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist gemäß Trinkwasserverordnung ein separates, dauerhaft farblich unterschiedlich gekennzeichnetes Brauchwasserleitungssystem, getrennt vom Trinkwasserleitungssystem, herzustellen. Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist dem Gesundheitsamt beim Landratsamt Calw anzuzeigen.

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 fruchtbarer 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

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (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 einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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.

Auf die vorliegende Baugrunduntersuchung (Baugrunduntersuchung BV Lebensmittelmarkt in Ostelsheim, BGU, Deckenfronn vom 23. Juni 2021 mit Ergänzungen vom 17.10.2022 und 08.03.2023) 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 Entwässerungskanalsystems 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.

Zur Durchführung wirksamer Löscharbeiten ist eine Wassermenge von 96 m³ pro Stunde, über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Innerhalb der zwei Stunden darf der Leitungsdruck nicht unter 1,5 bar abfallen.

Da die Löschwasserbereitstellung aus dem Netz nicht ausreichend ist, ist die Differenz über einen unterirdischen Löschwasserbehälter (Objektschutz) sicherzustellen. Der Löschwasserbehälter ist dauerhaft und gut sichtbar zu kennzeichnen. Es müssen mindestens das Schild „Löschwasserentnahmestelle“ und ein Schild mit dem Löschwasserinhalt des Behälters unter Angabe der Entfernung zur Entnahmestelle aufgestellt werden. Der Entnahmestutzen ist mit einer A-Kupplung auszustatten und mit Bügeln gegen Umfahren zu sichern.

Die Zufahrt für die Feuerwehr ist jederzeit sicherzustellen. Die zur Zufahrt erforderlichen Kurvenradien sind für die Schleppkurve eines dreiachsigen Müllfahrzeugs auszulegen. Vor dem Stutzen zur Wasserentnahme des unterirdischen Löschwasserbehälters ist eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr herzustellen. Die Bewegungsfläche muss den Mindestmaßen der VwV Feuerwehrflächen entsprechen. Die Bewegungsfläche muss jederzeit für die Feuerwehr erreichbar sein und ist ständig freizuhalten.

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 September 2019) sowie eine faunistische Erhebung und artenschutzrechtliche Beurteilung (Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung GmbH, Filderstadt, Stand Februar 2021) vor.

Folgende vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahme) sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durchzuführen:

- Anlage einer Buntbrache von mindestens 10 m Breite und einer Fläche von mindestens 500 m². Die Durchführung der Maßnahme erfolgt auf dem Flst. 3196, Gemarkung Ostelsheim.
- Anbringung von sechs Nistkästen für die Kohlmeise an geeigneten Gehölzen im Umfeld. Die Maßnahme wurde auf den Flst. 730 und 698, Gemarkung Ostelsheim durchgeführt.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden empfohlen:

- Baufeldfreimachung im Zeitraum von Oktober bis Februar
- Oberirdische Ableitung von Regenwasser unter Gestaltung von Laichgewässern
- Verwendung von engstrebigen Gullyrosten (Strebenabstand: max. 1,6 cm)
- Licht- und Lüftungsschächte mit engmaschigen Abdeckgittern versehen (Maschenweite: max. 0,5 cm)
- Anbringen von Ausstiegshilfen in Gullys, Licht- und Lüftungsschächten (z. B. spezielle Amphibienleitern, -rohre oder -siphons)
- Erhöhung der Ränder um Treppen, Schächte oder Schwimmbecken um mind. 15 cm
- Verwendung von schrägen Bordsteinen, Absenkung oder Anbringung von Rampen

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 07.11.2022). 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 12.09.2022).

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 Belange der Landwirtschaft

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis durch die Bewirtschaftung entstehenden Emissionen wie Staub, Gerüche und Geräusche sind im ortsüblichen und zumutbaren Maß zu dulden.

C 14 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.