

**Gemeinde Mötzingen**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**„Sondergebiet Lebensmittelmarkt“**  
**mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften**

**Teil B**

**Schriftliche Festsetzungen**

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften werden in Ergänzung zur gemeinsamen Planzeichnung (Teil A) die im Teil B beschriebenen planungsrechtlichen Festsetzungen (I) und die (textlichen) örtlichen Bauvorschriften (II) festgesetzt.

Planungsträger: Gemeinde Mötzingen

Mötzingen, den 19.04.2024

## I. Planungsrechtliche Grundlagen

### *Rechtliche Grundlage*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Neufassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 94), zuletzt durch Art. 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (Nr. 409).

### **1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 15 BauNVO)**

Sondergebiet für Lebensmittelmarkt (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

- 1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarkts zur Sicherung der Grundversorgung.
- 1.2 Zulässig ist im Sondergebiet ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb („Lebensmittelvollsortimenter“) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> (einschließlich Backshop), eine Cafeteria und andere ergänzende gastronomischen Nutzungen, sowie die betriebsnotwendigen Nebenanlagen wie Lagerflächen, Räume bzw. Flächen zur Annahme und Lagerung von Leergut, Sozialräume, Verwaltungsräume, Technikräume, Mitarbeiter und Kundentoiletten, Einkaufswagensammelstellen und die zugehörigen Zufahrts- und Stellplatzflächen einschließlich Fahrradständer, Anlieferungsrampen.

Zulässig sind ferner:

- Ø Werbeanlagen an der Gebäudefassade
- Ø Eine freistehende Werbeanlage (Pylon)
- Ø Ein werbendes Zufahrtsschild.

- 1.3 Der Anteil an Non-Food-Sortimenten an der Verkaufsfläche ist auf maximal 10% begrenzt.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)**

2.1 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlage.

2.2 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,6 festgelegt.

Die aufgrund der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl ermittelte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- Garagen, Gemeinschaftsgaragen, Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zu- und Abfahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,90 überschritten werden.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Trauf- bzw. Wandhöhe der Gebäude wird auf max. 7,0 m festgelegt. Im Plangebiet dürfen technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugschächte) die festgesetzte Gebäudehöhe auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 2,00 m überschreiten. Als Höhenbezugspunkt gilt die im Planeinschrieb festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die Firsthöhe wird auf max. 9,0 m ab EFH festgesetzt. Von der EFH kann +/- 30 cm abgewichen werden.

2.4 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen (z.B. Pylone, Einfahrtstehlen) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximale Gebäudehöhe über NN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von isolierten / freistehenden Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände.

## **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §22 BauNVO)**

Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise i.S.v. § 22 Abs. 2 BauNVO sind hier Gebäude zulässig mit einer Gebäudelänge von >50 m.

- 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2, Nr. 10 und Nr. 21 BauGB; § 23 BauNVO)**
- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch im Plan festgesetzte Baugrenzen festgelegt.
- 4.2 Auf den im Plan nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Außerdem sind auf diesen Flächen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher zulässig.
- 4.3 Auf den im Plan nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Sichtfeldern sind keine baulichen Anlagen zulässig.
- 5. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14, § 21a, § 23 Abs. 5 BauNVO)**
- 5.1 Nebenanlagen, oberirdische Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 6.1 Minimierung von Bodenaustausch
- Der Austausch von Bodenmaterial soll auf Flächen beschränkt werden, die im Zuge der zukünftigen Nutzung versiegelt oder teilversiegelt werden, um somit die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden möglichst zu minimieren. Die Bodenarbeiten sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28, 1994) durchzuführen. Ober (Humus)- und Unterboden sind getrennt zu lagern. Die Oberbodenmieten dürfen eine Höhe von 2.00 m und Breite von 5.00 m nicht überschreiten. Es ist die DIN 18917 zu beachten.
- 6.2 Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, sind zum Schutz des Grundwassers wasserundurchlässig zu befestigen. LKW- Abstell- und Ladefläche sowie ggf. Bereiche, in denen Fahrzeuge gewaschen werden, sind ebenfalls wasserundurchlässig zu befestigen.
- 6.3 An Arbeitsbereiche, Zufahrten und Lagerflächen angrenzende Gehölze (Wurzelbereich, Kronenbereich) sind gemäß DIN 18920 zu schützen.
- 6.4 Rodungsarbeiten im Plangebiet dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.
- 6.5 Falls Gebäudebrüter vorhanden sein sollten (u. a. Haussperling, Hausrotschwanz ggf. an Gebäudesimsen, Balken, Schadstellen), darf der Gebäudeabriss nur außerhalb der Brut und Fortpflanzungszeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.
- 6.6 Außenbeleuchtungen (einschließlich Werbeanlagen) sind in insektenschonender Bauweise zu errichten und mit einem für Insekten nicht anlockenden Lichtspektrum (Farbtemperatur max. 3000 Kelvin) auszustatten.

- 6.7 Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung für unbeschichtete Metaldachflächen einfordern

## 7. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Der Vorhabensträger hat im Vorfeld ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben. Da an allen gewählten Immissionsorten die Vorgaben der TA Lärm eingehalten wurden, besteht keine Notwendigkeit organisatorische Maßnahmen zum Lärmschutz zu ergreifen.

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

- 8.1 Um Verbotstatbestände für möglicherweise vorhandene Brutvögel zu vermeiden ist, die Baufeldfreimachung, der Gebäudeabbruch und Baum-/Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit der Vögel (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

- 8.2 Angrenzende Flächen sind vor baubedingter Inanspruchnahme z.B. durch Bauzäune zu schützen.

- 8.3 CEF-Maßnahme für die Zauneidechse:

Vorgezogenen Herstellung von Ersatzlebensräumen auf geeigneten Flächen. Durch das Einbringen von Sandlinsen, Totholz, Reisighaufen sowie ggf. durch kleinräumige Entbuschung sind Flächen mit kleinräumigem Struktureichtum zu schaffen. Hierbei ist auf ein ausreichendes Angebot an Sonnen-, Eiablage- und Versteckplätzen sowie an frostsicheren Bereichen zur Überwinterung zu achten. Das angelegte Ersatzhabitat ist mit einem Reptilien- Schutzzaun einzusäumen.

Nach der Umsiedlung der Zauneidechsen ist, für den Zeitraum der Baumaßnahmen ein Reptilien-Schutzzaun aufzustellen, um eine Wiedereinwanderung von Tieren aus angrenzenden Lebensräumen in das Plangebiet zu verhindern. Die Gründung sollte mind. 30 cm in den Boden erfolgen, um ein Unterwandern zu vermeiden. Die Höhe des Zauns beträgt im Idealfall ca. 50 cm.

- 8.4 Schutz gegen Vogelschlag:

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist bei der Verwendung größerer Glaselemente (Fassade, Überdeckverglasungen etc.) durch geeignete Maßnahmen das erhöhte Risiko für Vogelschlag zu minimieren.

Hinweise zur Gestaltung können der Veröffentlichung „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012) entnommen werden.

8.5 Flach- und flachgeneigte Dächer ( $< 15^\circ$ ) sind auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 10 cm mit gebietsheimischen Magerrasen-, Trockenrasen- und Sedum- Arten dauerhaft zu begrünen. Für die Begrünung ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 250/6-2). Das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z 0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist möglich.

#### 8.6 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

8.7 Das nach § 21a NatSchG geltende Verbot von Schottergärten ist zu beachten. Demnach ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

8.8 Es wird empfohlen, fensterlose Fassaden oder Mauern durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

### 9. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

#### 9.1 Pflanzbindung (pb1) - Einzelbäume

Die gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend der Qualitätsnormen zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gem. Pflanzliste gleichwertig zu ersetzen.

#### 9.2 Pflanzbindung (pb2) – Gehölze

Die Gehölzfläche ist dauerhaft zu erhalten. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff des zu erhaltenden Gehölzbestands ist dieser einschließlich des Wurzelraumes entsprechend der Qualitätsnormen zu sichern.

#### 9.3 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden. An den dargestellten Standorten sind

entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

#### Pflanzzwang 1 (pz 1): Einzelbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzenliste anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe). Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 5,00 m verschoben werden.

#### Pflanzzwang 2 (pz 2): Begrünung unbebauter Grundstücksflächen

Die unbebauten und nicht als Erschließungs- oder Lagerflächen genutzten Bereiche der bebaubaren Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen. Mindestens 20% des Geltungsbereichs sind als Wiesenflächen auszubilden und durch zweimalige Mahd mit Abtransport des Mähguts extensiv zu pflegen. Für die Ansaat ist zertifiziertes gebietsheimisches Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden. Als Saatgutmischung eignet sich beispielsweise die Mischung 01 „Blumenwiese“ der Fa. Rieger-Hofmann o.ä. .

## II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

### *Rechtliche Grundlage*

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert am 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl., S. 229, 231).

### **10. Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- 10.1 Als Dachformen sind Pultdach, Flachdach, Satteldach und Sonderdachformen zulässig.
- 10.2 Die Dachneigungen sind von 0° bis 30° zulässig.
- 10.3 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind zu einem Anteil von mindestens 70% dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung anzulegen. Das bewurzelbare Substrat muss eine Mächtigkeit von 10-15 cm aufweisen. Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind diese aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.

### **11. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

- 11.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, ausgenommen sind Hinweisschilder mit Richtungsangaben bis max. 0,5 m<sup>2</sup>.
- 11.2 Werbeanlagen, die auf bzw. an den Dachflächen angebracht werden sollen, sind nur ausnahmsweise zulässig; die Gestaltung ist mit dem Bauamt der Gemeinde Mötzingen abzustimmen.
- 11.3 Weitstrahlende Reklamen und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Anlagen mit Laser oder ähnliche lichtstarke Objekte sind unzulässig.
- 11.4 Im Bereich der Straße ist eine Gefährdung des Verkehrs durch die Werbeanlagen auszuschließen, insbesondere eine mögliche Blendwirkung.
- 11.5 An der Fassade über dem Eingang sind Einzelwerbeanlagen bis zu einer Größe von 17 m<sup>2</sup> allgemein zulässig. Zusätzlich sind Einzelwerbeanlagen an der Fassade bis zu einer Größe von 6 m<sup>2</sup> zulässig. Als Ausnahmen können größere Werbeanlagen an der Fassade oder freistehend zugelassen werden, sofern sie sich in die Fassaden- bzw. Grundstücksgestaltung einfügen, mit der Gemeinde abgestimmt sind sowie das Einvernehmen der Gemeinde und der Straßenbaulastträger vorliegt.
- 11.6 Im Einfahrtsbereich ist zusätzlich ein gesonderter Werbepylon mit einer max. Werbefläche von 7,50 m<sup>2</sup> zulässig.



11.7 Werbepylone müssen zu begeh- und befahrbaren Flächen einen Abstand von mindestens 1 m und ausreichend große Sichtwinkel zu Ein- und Ausfahrten einhalten. Der Standort und die Gestaltung ist mit dem Bauamt der Gemeinde Mötzingen abzustimmen.

## **12. Stellplätze (§ 37 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

12.1 Die Oberfläche von Stellplätzen / Parkplätzen ist mit einem möglichst geringen Versiegelungsgrad zu gestalten (max. 0,6).

## **13. Unbebaute Flächen und Einfriedungen (§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

13.1 Befestigte Flächen sind soweit zu reduzieren, wie es für die gesicherte Erschließung des Grundstückes erforderlich ist (Minimierung der Oberflächenversiegelung)

13.2 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch gemäß §21a NatSchG insektenfreundlich anzulegen und zu unterhalten.

13.3 Grundstückszufahrten bzw. Straßeneinmündungen sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. 3 m tiefe Sichtfelder sind von jeder sich behindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) ab einer Höhe von 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

13.4 An den Straßenseiten, an denen keine Gehwege oder Seitenstreifen sind, müssen zur Sicherung eines ausreichenden Lichtraumprofils der Fahrbahn feste Einbauten (Einfriedungen, Gartenmauern, usw.) mindestens 0,50 m Abstand zum Fahrbahnrand (Vorderkante Bordstein) einhalten.

13.5 Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen mit Fahrverkehr angrenzen, sind 0,5 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen und als lebende Einfriedungen oder als blickoffene Zäune, bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.

13.6 Eine geplante Bepflanzung (z.B. Baumreihen) im Bereich der klassifizierten Straßen muss mit der Straßenbaubehörde abgestimmt werden. Neupflanzungen von Bäumen innerhalb des kritischen Abstandes gemäß RPS 2009 sind unzulässig.

## **14. Entwässerungsanlagen (§74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

14.1 Grundstücksentwässerungen sind im Trennsystem vorzunehmen.

14.2 Neu zu verlegende Entwässerungsleitungen sind so auszuführen, dass Schmutzwasser und Niederschlagswasser bis zur Übergabestelle an den Bestand getrennt abgeleitet werden.

14.3 Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser soll so weit wie möglich innerhalb des Grundstückes über eine belebte Bodenzone versickert und / oder über eine Regenwasserzisterne gefasst und genutzt werden. Die Konzeption ist unter

Beachtung der Ausführungen der LUBW zur Versickerung von Niederschlagswasser in den Bauantragsunterlagen darzulegen

14.4 Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:

Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,

befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,

öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als zweistreifigen Straßen,

beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

14.5 Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Niederschlagswasser von Flächen nach Absatz 1 Nr. 1 „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ kann auch in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt und versickert werden. Vor der ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sollen die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden.

14.6 Die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser, welches von befestigten oder bebauten Flächen von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> stammt, ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, soweit die Wasserbehörde nicht bereits in anderen Verfahren Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat. Die Wasserbehörde hat den Eingang der Anzeige zu bestätigen. Mit dem Vorhaben darf nicht vor Ablauf eines Monats nach Eingang der Anzeige begonnen werden.

## **15. Anlagen für regenerative Energien**

15.1 Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung sind zulässig.

### **III. Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 5 BauGB und gem. § 9 Abs. 6 BauGB)**

#### **16. Baugrund und Boden**

Im Plangebiet besteht gemäß den Feststellungen des Bodengutachtens der Untergrund aus holozänen Abschwemmmassen und Lösslehm, unterlagen von Schichten des Unteren Keuper (Erfurt-Formation ehemals Lettenkeuper). Weiterhin ist auf dem Baufeld eine ehemalige und zwischenzeitlich verfüllte Grube vorhanden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Für die weitere Projektumsetzung sind die vorhandenen Baugrunduntersuchungen mit analytischer Bewertung entsprechend den Empfehlungen des Gutachters fortzuschreiben und zu verfeinern. Dabei sind auch die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch (Aufenthaltsraum bzw. Lagerraum für Lebensmittel) zu berücksichtigen.

- 16.1 Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen. Vor Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z.B. Fahrspuren) aufzulockern.
- 16.2 Überschüssiger Bodenaushub ist möglichst zu vermeiden. Zur Geländegestaltung ist soweit möglich der anfallende Bodenaushub zu verwenden. Die geplanten Geländeänderungen (Abtrag / Auftrag) sind in den Bauvorlagen darzustellen.
- 16.3 Bodenarbeiten, die humosen Oberboden und kulturfähigen Unterboden betreffen, sind nur bei ausreichend abgetrocknetem Bodenzustand vorzunehmen. Für den Bodenabtrag sind vorzugsweise Kettenbagger einzusetzen.
- 16.4 Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials anzustreben ist.
- 16.5 Zu Beginn der Baumaßnahme ist der anstehende humose Oberboden abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m, rauhe Oberfläche) ohne Verdichtungen getrennt zu lagern. Die Mieten sind bei längerer Lagerung mit tiefwurzelnden Gründungspflanzenarten zu begrünen.
- 16.6 Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebes durch Aufstellen von Bauzäunen wirksam vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen u.a. zu schützen und nicht als Lager- und Abstellflächen zu gebrauchen.
- 16.7 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 16.8 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf einer

zugelassenen Erddeponie/Steinbruch zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (Bauschuttanteile, wie Holz, Beton, Bitumen, Ziegel, Dachziegel, usw.) sein. Die Verwertung bzw. Beseitigung von Erdmaterial hat auf der Grundlage der VwV- Bodenmaterial / Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen.

- 16.9 Bevor eine Entsorgung des nicht verwertbaren Aushubs auf eine Deponie in Betracht gezogen wird, ist die Verwertung z.B. in anderen Baumaßnahmen zu prüfen.
- 16.10 Die Verwendung von anfallendem Bauschutt (z.B. für evtl. Auffüllvorhaben im Bereich des Baugeländes, zum Verfüllen von Baugruben, zum Anlegen von Wegen) ist nicht zulässig.
- 16.11 Bei der Verwendung von Bodenmaterial für Auf- bzw. Verfüllung sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (Einsatz im technischen Bauwerk, z.B. Verfüllung von Arbeitsräumen, Unterbau für Fundament) bzw. die aktuelle Fassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (z.B. Geländemodellierungen, garten- und landschaftsbauliche Zwecke) zu beachten. Herkunft und Qualität des Materials müssen nachgewiesen und bekannt sein. Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (z.B. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind nicht zulässig.
- 16.12 Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, PKW–Stellplätzen, Lagerplätzen, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen).
- 16.13 Nicht notwendige Bodenverdichtungen sind zu vermeiden (z.B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen).

## **17. Entwässerung**

- 17.1 Bei Unterkellerung wird empfohlen, den Keller bis auf OK freies Drainniveau wasserdicht auszubilden.
- 17.2 Zur Dämpfung des Regenwasserabflusses werden Regenwasserzisternen empfohlen. Falls das Regenwasser als Brauchwasser genutzt werden soll, ist die Errichtung der Zisterne bzw. die Nutzung des Regenwassers der Gemeinde gesondert anzuzeigen. Dies gilt, auch wenn die Brauchwassernutzung im Nachhinein erfolgt.
- 17.3 Die Kanalisation der Gemeinde liegt höhenmäßig so, dass die freie Entwässerbarkeit vom Schmutzwasser für Bauwerke ohne Unterkellerung möglich ist. Bei Unterkellerungen besteht kein Anspruch, dass das Kellerniveau im Freispiegel entwässert werden kann.
- 17.4 Ein eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Wasserrechtsantrag ist mit dem Amt für Umwelt, Wasser und Bodenschutz abzustimmen und die Gestattung vor Beginn der Maßnahme einzuholen.

**18. Hinweise zum Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche**

- 18.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Einzelnen durch die ausgewiesenen Parameter bestimmt, die jeweils - jeder für sich - als maximal zulässige Höchst- bzw. Grenzwerte angegeben sind. Es kann kein Anspruch dahingehend abgeleitet werden, dass jeweils alle Maximalwerte gleichzeitig möglich sind.

**19. Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche**

- 19.1 Es besteht bereits eine Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche (Straße „Beim Kalkwerk“).

**20. Denkmalschutz (§9 Abs. 6 BauGB i.V.m §20 Denkmalschutzgesetz)**

- 20.1 Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber 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. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. 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.

Mötzingen, den ..... (Finis, Bürgermeister)

## Präambel zum Verfahrensgang

### **Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“, mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften**

#### **Gemeinde Mötzingen, Landkreis Böblingen**

1. Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss, durch den Gemeinderat am 22.11.2022.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 08.12.2022.
3. Zustimmung zum Planvorentwurf durch den Gemeinderat am 22.11.2022.
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 (1) BauGB mit/über Schreiben vom 08.12.2022.
5. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3(1), 1 BauGB über Planaufgabe des Vorentwurfs vom 15.12.2022 bis zum 16.01.2023 (Auslegungsfrist) beim Bürgermeisteramt während der üblichen Dienststunden. Planaufgabe im Bauamt Mötzingen wurde ortsüblich am 08.12.2022 bekannt gemacht.
6. Behandlung und Abwägung der nach Ziffer 4 und 5 vorgebrachten Anregungen im Gemeinderat am 23.05.2023.
7. Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans sowie des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat am 13.05.2024.
8. Beschluss des Gemeinderates zur Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach §3(2) BauGB sowie der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften in öffentlicher Sitzung am 13.05.2024.
9. Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans sowie der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am .....
10. Mitteilung der Öffentliche Auslegung an Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige mit / über Schreiben vom .....
11. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes sowie des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften erfolgt(e) in der Zeit vom .....bis zum ..... (Auslegungsfrist) beim Bürgermeisteramt während der üblichen Dienststunden.
12. Behandlung und Abwägung der zum Entwurf des Bebauungsplanes nach §3(2) BauGB sowie zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, Nachbargemeinden sowie Träger öffentlicher Belange im Gemeinderat am .....
13. Satzungsbeschluss des Gemeinderats über den Bebauungsplan, sowie über die örtlichen Bauvorschriften in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am .....
14. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Gemeinderats über den Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften und Mitteilung der Stelle, bei der der

Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist am .....

In der Bekanntmachung wird / wurde auf das Geltend machen der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter, auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Die Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung am ..... in Kraft.

Mötzingen, den .....  
.....(*Finis, Bürgermeister*)  
*(Datum, Stempel, Unterschrift)*

Der Verfahrensgang wird beglaubigt.

Mötzingen, den .....  
.....(*Finis, Bürgermeister*)  
*(Datum, Stempel, Unterschrift)*