

Verfahrensvermerke

Im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB mit frühzeitiger Beteiligung

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	am	26.04.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	am	01.07.2016
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung	am	01.07.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 3 Abs. 1 BauGB	vom	04.07.2016
	bis	29.07.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	vom	29.06.2016
	bis	29.07.2016
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am	17.01.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung §3 Abs. 2 BauGB	am	27.01.2017
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt §3 Abs. 2 BauGB	vom	06.02.2017
	bis	10.03.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden §4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB	vom	24.01.2017
	bis	10.03.2017
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	am	28.03.2017
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GmO/BW	am	28.03.2017
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	07.04.2017

Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates entspricht (Ausfertigung)

Eppingen, 31.03.2017

Thalman
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
TH_{max} Maximale Traufhöhe
FH_{max} Maximale Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig §22 (2) BauNVO

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr.25 b BauGB)

Einzelpflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr.25b BauGB)

5. Stellplätze, Garagen und Carports (§9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)

Flächen für private Stellplätze entsprechend Nutzungseintrag

ST Nutzungszuordnung offene Stellplätze

CP Nutzungszuordnung Carports

GA Nutzungszuordnung Garage

6. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Vorhandene Grundstücksgrenzen und Gebäude

Maßkette (Entfernungsgaben in m.)

Richtung des Hauptbaukörpers und der Firstrichtung

Nachrichtlicher Hinweis: Lage im Wasserschutzgebiet Zone III A

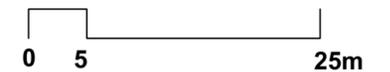
Örtliche Bauvorschriften (§9 (4) BauGB i.V.m. §74 LBO)

SD Satteldach, versetztes Satteldach möglich

WD Walmdach

Füllschema der Nutzungsschablone

1	2	1 Art der baulichen Nutzung
3	4	2 Gebäudehöhen
5	6	3 Grundflächenzahl GRZ
		4 -
		5 Dachform / Dachneigung
		6 Bauweise



M 1:500



Stadt Eppingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Geranienstraße - 1. Änderung" Plan Nr. 1.016/1

Stand Satzung
Stand 28.03.2017
M 1: 500

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) 437 469
e-mail: info@sippel-netzwerk.de



**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften
„Geranienstraße - 1. Änderung“
Plan Nr. 1.016/1**

– Allgemeines Wohngebiet –

**Textliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften**

Planungsstand: 28.03.2017

Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan "Geranienstraße – 1.Änderung" in Eppingen:

A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz (DschG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2014 (GBl. S. 686) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), die zuletzt mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) geändert worden ist. Das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) ist am 01.03.2015 in Kraft getreten.
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 581, ber. S. 698) mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016.
- **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014 zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (GBl. S. 777) m.W.v. 01.01.2015
- **Naturschutzgesetz (NatSchG) des Landes Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015
- **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)** des Landes Baden-Württemberg vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 815) geändert worden ist.

B Aufhebungen, Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Geranienstraße" und weiterer Bebauungspläne sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen farbigen und textlichen Festsetzungen ersetzt. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden für den gesamten Geltungsbereich der 1.Änderung neu aufgestellt.

C PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO vom 23.Januar.1990)

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Das gesamte Plangebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

Zulässig sind nur die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Nr. 1 und Nr. 3.

Die nach §4 (2) Nr. 2 BauGB zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) werden gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind mit Ausnahme der Nr.1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

Grundflächenzahl

- vgl. Planeintrag -

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Traufhöhe (TH) und der maximalen Firsthöhe (FH) entsprechend den Planeinschriften:

Die maximale Traufhöhe (TH_{max}) wird von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut (Oberkante) gemessen

- siehe Planeintrag als Höchstmaß -

Bei vor- oder zurückspringenden Bauteilen darf die TH das jeweils zulässige Maß auf maximal 1/3 der Trauflänge um höchstens 2,0 m überschreiten.

Die maximale Firsthöhe (FH_{max}) wird von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante Dachhaut am First bzw. am höchsten Punkt der baulichen Anlage gemessen.

- siehe Planeintrag als Höchstmaß –

2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen / Bezugspunkte

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)

Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH):

Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss.

Die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ergibt sich aus der Oberkante der bestehenden Erschließungsstraße (Geranienstraße) gemessen in der Mitte des geplanten Baukörpers.

Von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe darf um maximal 30 cm nach oben und unten abgewichen werden.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

– vgl. Planeinschrieb –

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Terrassen sind als Ausnahme gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne des § 5 (6) LBO dürfen die jeweilige Baugrenze je Gebäudeseite in Summe bis maximal 10 qm Grundfläche überschreiten. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 3,0 m.

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den in der Plandarstellung eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

Ausnahme: Bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen, können im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde Ausnahmen zugelassen werden.

4. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO)

– vgl. Planeinschrieb –

Offene Bauweise gem. §22 (2) BauNVO, es sind nur Einzelhäuser zulässig.

5. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m § 12, 23 Abs.5 BauNVO)

Stellplätze und Carports (Stellplätze mit Schutzdach ohne eigene Seitenwände) und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

6. Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plangebiet vorhandenen und mit einer Pflanzbindung belegten Einzelgehölze sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang als Hochstamm (auch Obstgehölze) mit einem Stammumfang von mindestens 16/18cm zu ersetzen.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB , § 1 Abs. 5 und 6 BauGB,)

Unbeschichtete Metaldächer aus Kupfer, Blei oder Zink sind nicht zulässig.
Flachdächer (0-3°) sind extensiv mit einer mindestens 5 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind im Zuge der Freiflächengestaltung vorwiegend gärtnerisch mit lebenden Materialien zu gestalten. Auf den privaten Grundstücksflächen dürfen maximal 25% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit geschlossener, d.h. wasserundurchlässiger Oberfläche befestigt werden.

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

Im Zuge der Beleuchtung öffentlicher Räume sind zur Schonung nachtaktiver Insekten insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel zu verwenden.

8. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 Abs. 2 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, werden im Plangebiet untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO pro Baugrundstück zahlenmäßig auf 1, größenmäßig auf maximal 20 m³ Bruttorauminhalt und in ihrer Gesamthöhe auf 2,5 m begrenzt. Hiervon ausgenommen sind Mülleinhausungen, die einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen und Einrichtungen nur zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Mobilfunk-Sendeanlagen und Anlagen zur Nutzung von Windenergie (sog. Kleinwindanlagen) im Sinne des § 14 Absatz 2 BauNVO (i.V.m . § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO) sind auf den Baugrundstücken unzulässig.

9. Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (2 WE) zulässig.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den

Thalmann
Bürgermeister

D ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 LBO Abs.1 i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1. Dächer

Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25°-35°. Als Satteldächer gelten auch versetzte Dachformen

Je Gebäude ist eine einheitliche Dachneigung vorzusehen.

Bei Carports und Garagen sind Flachdächer mit 0° - 3° zulässig, diese sind entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen (vgl. Festsetzung Punkt C7) extensiv zu begrünen.

Material und Farbe:

Zulässig sind:

- rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder braunrot engobierte Dachziegel oder Dachsteine
- Glas
- Anlagen zur solaren Energiegewinnung
- Dachbegrünung

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind auf den Hauptdächern und Dächern von Nebengebäuden allgemein zulässig.

Solaranlagen müssen sich in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und dürfen bei geeigneten Dachformen zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Ein Nebeneinander von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Dachseite ist nicht zulässig.

Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.

Die Gesamtbreite von mehreren Dachgauben darf **nicht mehr als 40%** der Gebäudelänge je Gebäudeseite betragen.

Mit Dachgauben sind folgende Abstände einzuhalten:

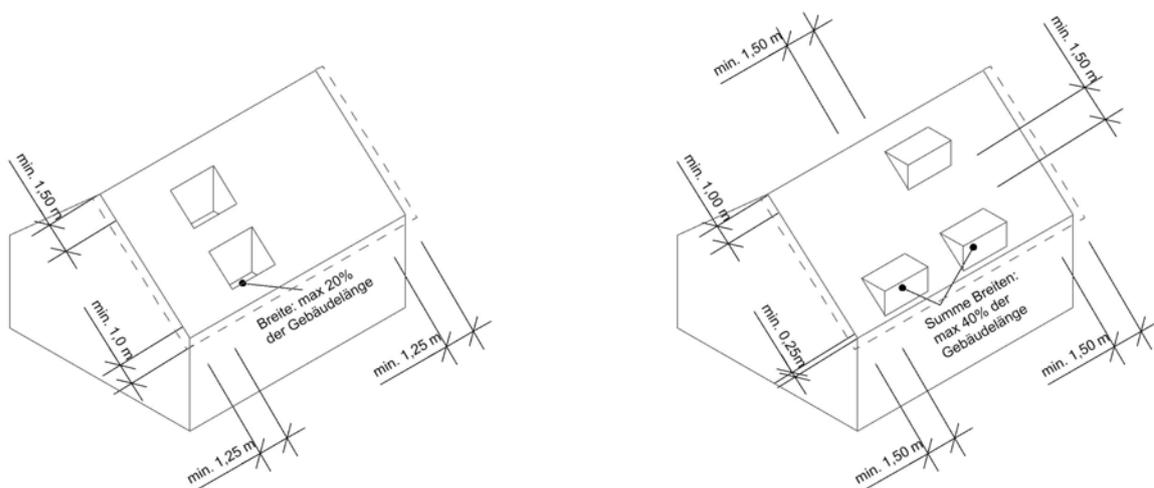
- vom Ortgang **mindestens 1,50 m**;
- von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut (Oberkante) 25 cm (gemessen in der Schräge) und vom First mindestens 1,00 m (gemessen in der Schräge).
- sowie zwischen mehreren Aufbauten mindestens 1,50 m, gemessen in der Schräge.

Dacheinschnitte dürfen **nicht mehr als 20%** der Gebäudelänge je Gebäudeseite betragen.

Mit Dacheinschnitten sind folgende Abstände einzuhalten:

- von Gebäudeaußenkanten / -trennwänden (Schnittpunkt Giebelwand/Dachhaut) mind. 1.25 m
- von der unteren Dachbegrenzung / Traufe (gemessen an der Vorderkante der oberen Dachhaut) mindestens 1 m
- sowie zwischen Oberkante Dacheinschnitt und Hauptdachfirstlinie mind. 1.50 m, gemessen in der Dachschräge

Schemaskizze zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten:



1.2. Fassadengestaltung: Farbgebung, Material

Bei der Farbgebung der Gebäude, insbesondere der Fassaden und der Dächer, sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig. Hochglänzende und reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Verglasungen unzulässig. Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton, Fassadenplatten aus Holzwerkstoffen oder Faserzement oder Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Holzkonstruktionen mit Holzverschalungen sind zulässig – nicht jedoch regional untypische Holzblockhäuser. Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig und erwünscht.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedigungen, umweltschützende Belange

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO, § 9 Abs. 1, Nr. 17 BauGB, § 1a Abs.1 BauGB i.V.m. § 38 Abs. 1 Nr. 15 LBO)

2.1. Geländeänderungen, Stützmauern:

Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Sollten Stützmauern geländebedingt erforderlich werden, dürfen diese nur bis zu einer **maximalen Höhe von 1,00 m** errichtet werden. Es dürfen maximal zwei Stützmauern hintereinander mit einem Mindestabstand von 0,50m gestaffelt werden; der Zwischenraum ist gärtnerisch zu bepflanzen. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis **1:2** auszugleichen.

Stützmauern sind aus Naturstein, Gabionen oder Blocksteinsatz zu erstellen. Weiterhin zulässig sind Betonwände mit Natursteinvorsatz.

Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen haben ein Abstand von 0,50m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Hinweise: Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO bedürfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, der **Kenntnisgabe**. Es sind die Grenzabstände gemäß den Bestimmungen des *Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg (NRG)* einzuhalten.

2.2. Einfriedigungen

Als Materialien für Einfriedigungen sind zulässig:

Zulässig sind:

- Lebende Hecken (siehe Anhang Vorschlagsliste zur Artenverwendung),
- Holzzäune mit senkrechter Lattung,
- Stab- oder Wellgitter

einschließlich Sockel bis 1,2 m Höhe zu den Nachbargrundstücken und öffentlichen Fußwegen und bis zu 0,80m zum öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Die Höhe der Sockelmauern wird auf 0,40 m begrenzt.

Einfriedigungen in geschlossener Form (z.B. freistehende Mauern, Wellplatten u.ä.) sind nicht zulässig. Stacheldraht als Einfriedigungsmaterial ist ebenfalls nicht zugelassen.

2.3. Müllbehälter und Abfallcontainer

Die Unterbringung von Müllbehältern und anderen Entsorgungs- und Recyclingbehältern ist in die baulichen Anlagen zu integrieren und gegen Einblick vom öffentlichen Straßenraum abzuschirmen.

3. Werbeanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtgröße von 0,5 m² an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufkante der Gebäude auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen.

Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, Fahnen, Werbeanlagen mit dynamischen, beweglichen Teilen u.ä. sind unzulässig. Bei beleuchteten Werbeanlagen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

4. Ruhender Verkehr

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 50 m² auf **2 Stellplätze pro Wohneinheit** festgesetzt.

Die Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

5. Freileitungen

(§74 (1) Nr. 5 LBO)

Innerhalb des Plangebietes sind Niederspannungsfreileitungen zur Stromversorgung unzulässig.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den

Thalmann
Bürgermeister

E HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Erdaushub

Der anfallende Erdaushub ist weitgehend im Baugebiet zu belassen und auf den Baugrundstücken zu verteilen.

2. Belange des Landesdenkmalamtes

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Kulturdenkmals gem. §2 DSchG (Neolithische-, bronze – und latènezeitliche Siedlungen). Vor diesem Hintergrund wurde am 01.12.2016 von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege eine Baggersondage durchgeführt. Auf dem baumbestandenen Grundstück wurden drei Baggerschnitte gezogen. Unter dem humosen Oberboden trat hellbrauner Löß zutage. Es wurden keine archäologischen Befunde angetroffen (vgl. Sondagebericht vom 08.12.2016)

Beim Vollzug der Planung können dennoch bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmen (vgl. § 20 DschG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DschG wird hingewiesen.

3. Belange des Bodenschutzes

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4. Pflanzplan

Bei Vorlage der prüffähigen Baugesuchsunterlagen ist als Teil der Baugesuchsvorlagen ein Pflanzplan einzureichen. Der Pflanzplan hat Aussagen über die Gestaltung der Außenanlagen des gesamten Grundstückes und die Begrünung der Fassaden zu enthalten.

5. Nachbarrecht

Insbesondere bei Pflanzmaßnahmen und bei der Errichtung von Einfriedigungen sind die Bestimmungen des Gesetzes über das "Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg - NRG" zu beachten.

6. Artenschutzrechtliche Belange

Auf die vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel & Matthäus, Stuttgart, Stand 09.09.2016) wird verwiesen.

Entsprechend des Gutachtens sind folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um Gefährdungen von europarechtlich geschützten Arten zu vermeiden:

Maßnahme: Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldberäumung (V1)

Ziel / Begründung: Umgehung vermeidbarer Tötung bzw. Zerstörung von Gelegen

Zeitraum: Anfang Oktober – Ende Februar

Maßnahmenbeschreibung:

Die Entnahme von für Zweigbrüter als Nistplatz geeigneten Strukturen muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. Im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Mitte Februar kann davon ausgegangen werden, dass alle Tiere geschlüpft sind und Jungvögel das Nest bereits verlassen haben, so dass im Falle der mobilen Artengruppe der Vögel nicht mit einer vermeidbaren Tötung gerechnet werden muss.

Sicherung der Maßnahme:

Die formalrechtliche Absicherung der Maßnahme hat durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag, eine Festsetzung im Bebauungsplan oder ggf. durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu erfolgen.

„Im Zuge der Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplanverfahren „Geranienstraße – 1. Änderung“ in Eppingen wurden bewertungsrelevante Brutvogelarten nachgewiesen. Durch die Realisierung des Vorhabens potenziell mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 BNatSchG (Tötungsverbot) können jedoch durch zeitliche Vorgaben für die Baufeldbereinigung (V1) vermieden werden.

Beeinträchtigungen von Individuen und Habitaten im Untersuchungsgebiet wirken nur temporär oder sehr kleinräumig und werden nicht erheblich über die aktuelle, vorbelastete Situation hinausgehen. Folglich sind Verbotstatbestände im Sinne von § 44 (1) 2 und 3 BNatSchG durch bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren nicht zu erwarten.“

Auf das Gutachten wird verwiesen.

7. Weitere Hinweise zum faunistischen Potenzial und damit verbundene Vermeidungsmaßnahmen

Nach Mitteilung des Landratsamts Heilbronn wurde im Vorhabensgebiet ein Vorkommen der Blindschleiche nachgewiesen. Da mit einem Überwintern der Tiere in einem Sammelquartier (Kollektiv von bis zu 30 Tieren) im Eingriffsgebiet zu rechnen ist, sollten in den Monaten von Ende Oktober bis Anfang März keine Maßnahmen stattfinden, die die Tiere in den tieferen Bodenschichten beeinträchtigen könnten. Die nur in diesem Zeitraum zulässigen Maßnahmen der Vegetationsentfernung müssen ohne Bodenbeeinträchtigungen erfolgen.

Maßnahmen mit Beeinträchtigung von tieferen Bodenbereichen sind erst ab April durchzuführen, wenn die Tiere die Winterquartiere verlassen haben. Es ist damit zu rechnen, dass die Tiere dann mit Beginn der störungswirksamen Arbeiten das Eingriffsgebiet aktiv verlassen und wegen der anhaltenden Arbeiten auch nicht wieder zurückkehren. Falls die Arbeiten verfahrensbedingt nicht im Frühjahr beginnen können, muss damit gerechnet werden, dass im Eingriffsgebiet auch Jungtiere vorkommen, die noch nicht ausreichend mobil sind.

Die Tiere müssten dann vor Beginn der Arbeiten ggf. aktiv umgesiedelt werden. Es handelt sich bei der Blindschleiche um eine nach dem Bundesartenschutzgesetz national besonders geschützte Art. Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG gelten für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG die Zugriffsverbote nach bestimmten Maßgaben.

8. Lage in Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietszone IIIA im Wasserschutzgebiet „WSG Eppingen BBR Kleinallmend, Brunnebruch und Bräunling“ (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 25.11.1985). Die entsprechenden Bestimmungen dieser Rechtsverordnung sind zu beachten.

9. Vorhandene Leitungstrassen / Baumschutzmaßnahmen

Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger bzw. dem Grundstückseigentümer verlegt wurden.

Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberfläche (Abtrag > 10cm, Auftrag > 30cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Erdgas Südwest GmbH rechtzeitig in die Planung miteinzubeziehen.

Bei der Bauausführung sind die Kabelschutzanweisungen der Versorgungsträger und das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 1989 zu beachten.

Sofern Baumschutzmaßnahmen (Schutz von Leitungstrassen gegen Beschädigung durch Baumwurzeln) zu treffen sind, ist dies Sache der Plandurchführung, die Kosten sind vom Veranlasser der Pflanzungen zu tragen.

10. Vorschlagsliste zur Artenverwendung

Folgende Gehölze können für Pflanzmaßnahmen verwendet werden:

Das Anpflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen ist im gesamten Plangebiet unzulässig

Bäume / Hochstämme:

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Süßkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus domestica	Zwetschge
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Malus spec.	Apfel i.S.
Pyrus spec	Birne i.S.

Hinweis: Bei Birnensorten sind Oberösterreichischer Weinbirne und Schweizer Wasserbirne wegen Feuerbrand bzw. Birnenverfall nicht zu verwenden.

Sträucher für freiwachsende Hecken zur Randeingrünung:

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
Corylus avellana	Haselnuss
Punus spinosa	Schleedorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Ligustrum vulgare	Liguster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum lantana	Schneeball
Clematis vitalba	Waldrebe

Gehölze für geschnittene Hecken zur Grundstückseinfriedigung

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Acer campestre	Feldahorn

Hinweis: Weitere Gehölzarten entsprechend der Vorschlagsliste der Beratungsstelle für Grünplanung und Obstbau des Landratsamtes Heilbronn sind möglich.

Rankgewächse zur Begrünung von Fassaden

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Knöterich
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

11. Hinweis auf Verlegung von Telekommunikationsleitungen

Bei der Abwägung über die Verlegung von Telekommunikationsleitungen im Rahmen von §68 (3) TKG wird von der Stadt Eppingen zur Vermeidung eines negativen visuellen Erscheinungsbildes und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume unter Berücksichtigung der dem Bebauungsplan beigefügten örtlichen Bauvorschriften die unterirdische Verlegung der Telekommunikationsleitungen als vorrangiges Ziel angesehen.

12. Vorhandene Gutachten

Folgende Gutachten liegen vor und werden Teil des Bebauungsplans:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel&Matthäus, Stuttgart, Stand 09.09.2016
- Prospektionsbericht des Landesdenkmalamtes vom 08.12.2016

F VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB mit frühzeitiger Beteiligung:

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	am	26.04.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	am	01.07.2016
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung	am	01.07.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	04.07.2016 29.07.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	vom bis	29.06.2016 29.07.2016
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am	17.01.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung §3 Abs. 2 BauGB	am	27.01.2017
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt §3 Abs. 2 BauGB	vom bis	06.02.2017 10.03.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden §4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB	vom bis	24.01.2017 10.03.2017
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	am	28.03.2017
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GmO/BW	am	28.03.2017
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	07.04.2017

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) und der Begründung durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Ausfertigung:

Stadt Eppingen

Eppingen, den 31.03.2017

Thalmann, Bürgermeister