

## Planzeichenerklärung

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

Fläche für den Gemeinbedarf (Gb), Zweckbestimmung Kindertageseinrichtung (§9 (1) Nr. 5 BauGB)

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

**GRZ** Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)  
**II** Maximale Zahl der Vollgeschosse  
**EFH** Erdgeschoßfußbodenhöhe in m ü.NN  
**GHmax** Maximale Gebäudehöhe in m ü.NN

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

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)  
 offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

### 4. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkierungsfläche  
 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

### 5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) Pflanzgebote, Pflanzbindungen (§9(1) Nr. 25a/25b BauGB)

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Verkehrsgrün  
 Flächiges Pflanzgebote (§9 (1) Nr. 25a BauGB)  
 Pflanzgebote - vgl. textliche Festsetzungen -  
 Pflanzbindung für Einzelgehölze (§9 (1) Nr. 25b BauGB)  
 Pflanzbindung für Heckengehölz (§32-Biotop) (§9 (1) Nr. 25b BauGB)

### 6. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung)  
 Höhenlinien (Bestandsgelände) Angaben in m. ü. NN  
 Böschungen  
 Maßkette (Entfernungsgaben in m.)  
 Hauptversorgungsleitung (unterirdisch, Bestand)  
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§9 (1) Nr. 22 BauGB)  
 Abgrenzung des bestehenden §32-Biotops zur Verdeutlichung der Eingriffswirkung



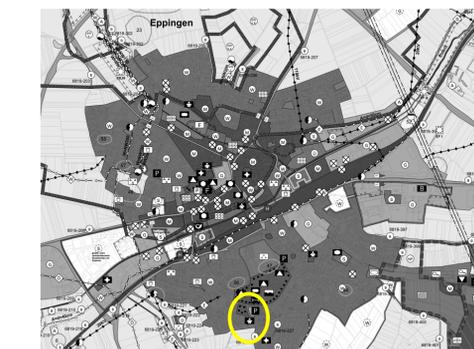
0 5 25 50 m

### Gestaltungsfestsetzungen (§9 (4) BauGB i.V.m. §74 LBO)

**SD** Satteldach, versetztes Satteldach möglich  
**PD** Pultdach  
**FD begrünt** Extensiv begrüntes Flachdach  
**WD** Walmdach  
 Richtung des Hauptbaukörpers und der Firstrichtung

### Füllschema der Nutzungsschablone mit Nummer des Baufensters

1	2	1 Art der baulichen Nutzung
3	4	2 maximale Gebäudehöhe in m ü.NN
5	6	3 Grundflächenzahl GRZ
		4 maximale Zahl der Vollgeschosse
		5 Bauweise
		6 Dachform / Dachneigung



Übersichtslageplan / Flächennutzungsplan

## Verfahrensvermerke

### Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB am 14.05.2013  
 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB am 19.07.2013  
 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 22.07.2013 bis 16.08.2013  
 Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB vom 18.07.2013 bis 16.08.2013  
 Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss am 24.09.2013  
 Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB am 25.10.2013  
 Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt vom 06.11.2013 bis 06.12.2013  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB vom 17.10.2013 bis 06.12.2013  
 Beschluss des Gemeinderates zur erneuten Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB am 14.01.2014  
 Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB am 24.01.2014  
 Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt vom 03.02.2014 bis 17.02.2014  
 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB vom 21.01.2014 bis 17.02.2014  
 Beschluss über Anregungen am 03.06.2014  
 Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW am 03.06.2014  
 Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW am 03.06.2014  
 Ausfertigung der Satzungen am  
 Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit **Rechtsverbindlichkeit** des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 3 BauGB am

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

**Ausfertigung:**  
 Stadt Eppingen  
 Eppingen,

Thalmann  
 Bürgermeister



Stadt Eppingen

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Hellberg" 1. Änderung Plan Nr. 1.038/1**

**Satzungsbeschluss**

**Stand 03.06.2014  
 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) 487 469  
 e-mail: info@sippel-netzwerk.de

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften  
Hellberg, 1.Änderung  
Plan Nr.1.038/1**

**Satzung**

– *Gemeinbedarfsfläche / Öffentliche Parkierungsfläche* –

**Textliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften**

Stand: Satzungsbeschluss 03.06.2014

Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan  
HELLBERG, 1. ÄNDERUNG in Eppingen:

## **A Rechtsgrundlagen**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die 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), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895);
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 des Gesetzes vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013
- **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.1999 (GBl. S.1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl.S. 802 m.W.v. 24.12.2009);
- **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.2005 zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 816) sowie
- **Bodenschutzgesetz (BodSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. S. 802).

## **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 der Bebauungspläne Hellberg und Hessen sowie weiterer Bebauungspläne und 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 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: Fläche für den Gemeinbedarf**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- vgl. Planeintrag –

Zweckbestimmung:

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind alle Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die in einem funktionalen Zusammenhang mit einer Kindertageseinrichtung stehen.

### **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 maximale Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) wird definiert durch die Oberkante des höchsten Punktes der baulichen Anlage.

Für Gebäude innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf gilt:

Maximale Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) in m üN.N. - vgl. Planeintrag -

Die als Höchstmaß genannten Höhen können für technisch bedingte Aufbauten (hierzu zählen auch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien) um eine Höhe von max. 2,00m auf einer Grundfläche von max. 10% der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden

#### **2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO)**

- vgl. Planeintrag -

### **3. Bauweise**

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

Offene Bauweise gem. §22 (2) BauNVO – vgl. Planeintrag –

### **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 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.

### **5. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m § 12, 23 Abs.5 BauNVO, § 74 Abs. 1 LBO)

Offene Stellplätze sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der öffentlichen Parkierungsfläche sind öffentliche Stellplätze als offene Stellplätze grundsätzlich zulässig.

Garagen, Carports (Stellplätze mit Schutzdach ohne eigene Seitenwände) sowie sonstige überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

### **6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Soweit im Planteil eine Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien dargestellt ist, ist diese nicht bindend.

#### **Öffentliche Verkehrsflächen**

- vgl. Planeintrag –

#### **Zweckbestimmung öffentliche Parkierungsanlage (P)**

- vgl. Planeintrag –

#### **Zweckbestimmung öffentlicher Fußweg**

- vgl. Planeintrag –

## **7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

### **7.1 Höhenunterschiede durch Ausbau der Verkehrsanlagen**

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen zum natürlichen Gelände ergeben, sind im Verhältnis 1:1,5 auszugleichen.

### **7.2 Stützmauern / Böschungen**

Sollten Stützmauern geländebedingt erforderlich werden, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von max. 1,0m errichtet werden. Staffelungen von Stützmauern sind möglich, zwischen den Stützmauern muss jedoch ein bepflanzter Streifen von mindestens 1,0m Tiefe liegen. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 auszugleichen.

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO (örtliche Bauvorschriften) bedürfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, der Kenntnissgabe.

## **8. Öffentliche Grünflächen**

(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün (V)

- vgl. Planeintrag -

## **9. Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist im gesamten Planungsgebiet unzulässig.

Alle Pflanzungen / Ansaaten sind mit regionaltypischem Pflanz- bzw. Saatgut auszuführen. Auf die Vorschlagsliste zur Artenverwendung wird verwiesen.

### **Einzelpflanzgebote im Bereich der öffentlichen Parkierungsanlage**

Im Bereich der öffentlichen Parkierungsanlage sind zur grünordnerischen Gliederung entsprechend dem Planeintrag insgesamt mindestens 30 mittel- bis großkronige Laubbäume mit einer Mindestpflanzqualität von Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen und mit standortgerechten, heimischen Arten nach der Artenverwendungsliste umzusetzen. Die Pflanzquartiere sind fachgerecht für Überfahrunge und Beschädigungen zu sichern. Die standörtliche Darstellung der Einzelpflanzgebote in der Plandarstellung ist nicht bindend und kann entsprechend der Erschließungsplanung noch angepasst werden.

### **Pflanzgebot 1: Randeingrünung der öffentlichen Parkierungsanlage (PfG1)**

Zur grünordnerischen Einbindung der Parkierungsanlage ist entsprechend dem Planeintrag eine Randeingrünung aus mehrjährigen, heimischen, dornen- und fruchtetragenden, ungiftigen Sträuchern zu entwickeln. Die Pflanzflächen sind dicht mit heimisch - standortgerechten Sträuchern und Heistern zu bepflanzen. Als Pflanzverband ist ein Raster von 1,00 m x 1,00m einzuhalten. Eine entsprechende Unterhaltungspflege ist zu gewährleisten.

### **Pflanzgebot 2: Randeingrünung der Fläche für den Gemeinbedarf (PfG2)**

Zur grünordnerischen Einbindung der Fläche für den Gemeinbedarf ist entsprechend des Planeintrags eine Randeingrünung aus mehrjährigen, heimischen, dornen- und fruchtetragenden, ungiftigen Sträuchern zu entwickeln. In den Gehölzstreifen sind mindestens 10 hochstämmige Bäume auf Sämlingsgrundlage in den Sorten Mostbirne, Speierling, Holzapfel oder Wildkirsche in einem Abstand zu integrieren. Die Laubbäume sind als Bäume 1. Ordnung mit einer Mindestpflanzqualität von Stammumfang 12/14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die übrigen Pflanzflächen sind dicht mit heimisch - standortgerechten Sträuchern und Heistern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Pflanzverband ist ein Raster von 1,00 m x 1,00m einzuhalten. Eine entsprechende Unterhaltungspflege ist zu gewährleisten. Am südwestlichen Rand des Plangebietes entlang des neu entstehenden Fußweges ist das Pflanzgebot so auszuführen, dass innerhalb der Pflanzgebotsflächen zur Sicherstellung des Schutzes gegen anfallendes Oberflächenwasser aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen eine Überhöhung des Geländes <1,0m linear entlang des Fußwegs vollzogen wird.

## **10. 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 (0-10°) 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.

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

## **11. Maßnahmen zum Ausgleich**

(§1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die ermittelten, plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen und -flächen den im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Eingriffsgrundstücken zugeordnet.

Die notwendigen plangebietsinternen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen sind im grünordnerischen Fachbeitrag mit integriertem Umweltbericht näher beschrieben (s. Anlagen). Die hieraus resultierenden Empfehlungen für plangebietsinterne Ausgleichsflächen und –maßnahmen wurden entsprechend in den Bebauungsplan übernommen und sind unter Nr. 11 entsprechend festgesetzt und erläutert.

## **12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für Schlafräume des Kindergartens sind die erforderlichen Schalldämmmaße im Baugenhemigungsverfahren nachzuweisen. Der Nachweis ist nach den in der DIN 4109 (12) vorgeschriebenen Verfahren auf Grundlage der im Gutachten in der Anlage dargestellten Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung eines erhöhten Schutzanspruchs an den Innenraumpegel für Schlafräume zu erbringen.

Zudem ist für Schlafräume durch ein geeignetes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicherzustellen. Dabei ist die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile zu berücksichtigen. Zum Beispiel erfolgt die Belüftung der Schlafräume über eine schallabgewandte Fassade, an der die oben genannten Werte eingehalten werden, oder ein ausreichender Luftwechsel wird durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den

BÜRGERMEISTERAMT

## **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 flache bzw. flach geneigte Dachformen wie Flachdächer, Pultdächer, flach geneigte Satteldächer mit bis zu 15° Neigung.

#### **1.2. Farbgebung**

Bei der Farbgebung der Gebäude und Dächer sind gedeckte Tönungen zu verwenden. Grelle, hochglänzende und reflektierende Farben und Materialien sind unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

#### **1.3. Gestaltung**

Glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien sowie die Verkleidung von Gebäuden mit spiegelnden oder polierten Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik sind nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Der Hellbezugswert der Fassadengestaltung hat zwischen 30 und 70 zu liegen.

Baukörper über 30 m Länge sind durch geeignete baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längenentwicklung zu gliedern.

### **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.

Als Materialien zur Böschungssicherung und für Stützmauern sind Natursteintrockenmauern oder Gabionen oder alternativ mit Natursteinen verblendete Betonmauern zu verwenden. Gabionen und Trockenmauern aus Blocksteinen sind zu begrünen.

### **2.3. Einfriedigungen**

Als Materialien für Einfriedigung sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf zulässig:

- Lebende Einfriedigungen
- Maschendrahtzäune
- Stab- oder Wellgitter

einschließlich Sockel bis 1,5 m Höhe. Die Höhe der Sockelmauern wird auf 0,40 m begrenzt.

### **2.4. 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 und vom umliegenden Landschaftsraum dauerhaft abzuschirmen.

## **3. Werbeanlagen**

(§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Darstellung einer Gemeinbedarfseinrichtung dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu gehören vor allem Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen, sowie für Anschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Dynamische Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, fluoreszierende Werbeanlagen, elektronische Laufbänder, Videowände, u.ä. sind unzulässig.

Maximal 5 % einer Ansichtsfassade eines Gebäudes dürfen mit Flachtransparenten oder Einzelbuchstaben-Schriftzügen bedeckt sein. Die Höhe von Schriftzeichen / Logos etc. ist dabei auf maximal 1,0 m begrenzt.

Unzulässig sind Werbeanlagen in der Dachfläche bzw. oberhalb auf der Traufkante / Attikakante.

#### **4. Freileitungen**

(§74 (1) Nr. 5 LBO)

Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Erdkabelnetz auszuführen.  
Die Ausführung als Freileitung ist nicht gestattet.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den

BÜRGERMEISTERAMT

Satzung

## **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**

Derzeit liegen keine Hinweise auf Kultur- oder Bodendenkmale vor.

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 spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel&Matthäus, Stuttgart, Vorabzug, Stand 15.07.2013 wird verwiesen.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgenden Maßnahmenempfehlungen:

*„Im Zuge der Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung zu der geplanten Erweiterung des evangelischen Kindergartens Hellberg (B-Plan „Hellberg – 1. Änderung“) wurden bewertungsrelevante Arten (Vögel, Fledermäuse) nachgewiesen.*

*Die Realisierung des Vorhabens ist mit Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG müssen aus diesem Grund Maßnahmen realisiert werden.*

*Hierbei handelt es sich zum einen um eine zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung auf Oktober – Februar zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung (§ 44 (1) 1 BNatSchG) von Vögeln (Höhlenbrüter).*

*Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten müssen für die Gilde der Höhlenbrüter außerdem insgesamt vier Nistkästen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsbereich angebracht werden.*

*Zudem ist eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung und für die Installation der Nistkästen notwendig. Hierdurch kann eine vermeidbare Tötung von Individuen dieser Artengruppen ausgeschlossen werden.*

*Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.*

*Die Maßnahmen müssen im Rahmen der Bauleitplanung auf Ebene der Baugenehmigung gesichert werden.“*

## 7. Empfehlungen zur Artenverwendung

Empfehlungen zur Artenverwendung innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote und sonstigen grünordnerischen Maßnahmen:

### Bäume:

#### Botanische Bezeichnung

Fagus sylvatica  
Quercus petraea  
Quercus robur  
Carpinus betulus  
Acer campestre  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Prunus avium  
Malus sylvestris  
Prunus domestica  
Aesculus hippocastanum  
Sorbus aucuparia  
Sorbus intermedia  
Sorbus domestica  
Tilia cordata  
Tilia tomentosa  
Malus spec.  
Pyrus calleryana  
Pyrus spec

#### Deutscher Name

Rotbuche  
Traubeneiche\*  
Stieleiche  
Hainbuche  
Feldahorn  
Spitzahorn\*  
Bergahorn  
Wildkirsche  
Holzapfel  
Zwetschge  
Rosskastanie\*  
Eberesche\*  
Mehlbeere  
Speierling  
Winterlinde\*  
Silberlinde\*  
Apfel i.S.  
Stadtbirne\*  
Birne i.S.

\*: Die mit Stern gekennzeichneten Arten können für Straßenbäume im Bereich der Parkierungsanlage zur Verwendung kommen.

### Sträucher:

#### Botanische Bezeichnung

Corylus avellana  
Punus spinosa  
Cornus sanguinea  
Lonicera xylosteum  
Rosa canina  
Ligustrum vulgare  
Euonymus europaeus  
Clematis vitalba

#### Deutscher Name

Haselnuss  
Schleedorn  
Hartriegel  
Heckenkirsche  
Heckenrose  
Liguster  
Pfaffenhütchen  
Waldrebe

### Rankgewächse

#### Botanische Bezeichnung

Hedera helix  
Polygonum aubertii  
Parthenocissus tricuspidata

#### Deutscher Name

Efeu  
Knöterich  
Wilder Wein

## 8. Baumschutzmaßnahmen

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.

## 9. Angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung, landwirtschaftlicher Verkehr, Beeinträchtigung angrenzender landwirtschaftlicher Kulturen

Durch die umgebenen landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen. Aus Immissionsschutzgründen ist auf die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes von der Gemeinbedarfsnutzung zu landwirtschaftlichen Flächen zu achten. Die Grundstücksfläche des Gemeinbedarfsstandortes im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird von der Kindertagesstätte absehbar als Freifläche genutzt. Sie wird durch einen Weg (3,0m Breite) sowie ein Heckengehölze (6,0m Breite) von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche getrennt (ackerbauliche Nutzung). Die Breite des Pflanzstreifens ist zwingend erforderlich, eine dichte Bepflanzung wird empfohlen.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs, ist mit Anpflanzungen, zu gewährleisten, ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden.

Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht.

Während der Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.

## 10. Vorhandene Gutachten

Folgende Gutachten liegen vor und werden Teil des Bebauungsplans:

- Umweltbericht mit integriertem grünordnerischem Fachbeitrag zum Bebauungsplan HELLBERG 1.ÄNDERUNG (Netzwerk für Planung und Kommunikation, Stuttgart, Stand 03.06.2014)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel&Matthäus, Stuttgart, Stand 15.07.2013
- Stellungnahme zu verkehrlichen Randbedingungen und Planungsabsichtne im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Hellberg – 1.Änderung“, Planungsgruppe Kölz, Ludwigsburg, 15.07.2013
- Schallimmissionsprognose (Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet „Hellberg“, Kurz und Fischer, Winnenden, Stand 05.08.2013)

## **F VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	am	14.05.2013
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	am	19.07.2013
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	22.07.2013 16.08.2013
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	vom bis	18.07.2013 16.08.2013
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am	24.09.2013
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung §3 Abs. 2 BauGB	am	25.10.2013
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt	vom bis	06.11.2013 06.12.2013
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden §4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB	vom bis	17.10.2013 06.12.2013
Beschluss des Gemeinderates zur erneuten Offenlage nach §4 Abs. 2 BauGB i.V.m. §4a Abs. 3 BauGB	am	14.01.2014
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung §3 Abs. 2 BauGB i.V.m. §4a Abs. 3 BauGB	am	24.01.2014
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. §4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt	vom bis	03.02.2014 17.02.2014
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden §4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB i.V.m. §4a Abs. 3 BauGB	vom bis	21.01.2014 17.02.2014

Beschluss über Anregungen am 03.06.2014

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes  
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GmO/BW am 03.06.2014

Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften  
§ 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB  
i.V.m. §4 GmO/BW am 03.06.2014

Ausfertigung der Satzungen am

Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen  
und damit **Rechtsverbindlichkeit** des Bebauungsplans  
gem. § 10 Abs. 3 BauGB am

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes  
bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil  
(planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche  
Bauvorschriften) und der Begründung sowie der  
Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange  
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,

\_\_\_\_\_  
Thalmann  
Bürgermeister