



GEe1	GH <sub>OK</sub> 212,00 m.ü.NN.	GEe2	GH <sub>OK</sub> 212,00 m.ü.NN.
0,8	-	0,6	-
a	SD 16°-45° PD 4°-15° FD 0°-3°	O	SD 16°-45° PD 4°-15° FD 0°-3°

## Zeichenerklärung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

### Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

- GEe** eingeschränktes Gewerbegebiet, gegliedert in Teilbereiche GEe1 und GEe2 (§ 8 BauNVO)
- GH<sub>OK</sub> max.** maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante) in m ü.N.N.

### Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

- H<sub>Gel.</sub> max.** maximal zulässige Geländeoberfläche in m ü.N.N.
- EFH** maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü. N.N.

### Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- O** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- a** abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

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

- Private Verkehrsfläche

### Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche

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

- M 1.1 / M 1.2** Maßnahmen M 1.1 / M 1.2 (siehe Textteil)

### Flächen zum Anpflanzen oder zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

- Erhaltung Einzelbaum
- Flächige Pflanzbindung (siehe Textteil)
- Flächiges Pflanzgebot (siehe Textteil)

### Lärmschutz (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

- TF1-TF4** Teilflächen zur Lärmkontingentierung nach DIN 45691
- LEK 1 - 4** Lärmemissionskontingent Flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A) pro m<sup>2</sup> Bezugsfläche (§ 1 (4) BauNVO) (siehe Textteil)

### Sonstige Planzeichen

- ▬** Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) 17 BauGB) (siehe Textteil)
- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung der Art oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 (5) BauNVO)
- XXXX** Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- IO** Immissionspunkt gemäß schalltechnischer Untersuchung, Dipl.-Ing. Wiotte vom 08.06.2015

### Nachrichtliche Übernahmen

- ▬** Flurstücksgrenzen, Bestandsgebäude
- 205** Höhenpunkte Gelände Bestand, Angabe in m ü.N.N.

## Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Höhenbegrenzung
Grundflächenzahl (GRZ)	
Bauweise	Dachform/ Dachneigung
	SD Satteldach PD Pultdach FD Flachdach

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416), letztmalig geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501), in Kraft getreten zum 01.03.2015



Übersichtsplan o.M.

### Verfahrensübersicht

Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

**Aufstellungsbeschluss**  
Beschluss am 16.09.2014 öffentliche Bekanntmachung am 24.10.2014

**Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung**  
öffentliche Bekanntmachung am 24.10.2014

durchgeführt vom 27.10.2014 bis 21.11.2014

**Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**  
mit Schreiben vom 22.10.2014 bis 21.11.2014

**Öffentliche Auslegung**  
Beschluss am 28.07.2015 öffentliche Bekanntmachung am 21.08.2015

durchgeführt vom 01.09.2015 bis 02.10.2015

**Beteiligung Behörden und Träger öffentlicher Belange**  
mit Schreiben vom 18.08.2015 bis 02.10.2015

**Beschluss über Anregungen**  
am 27.10.2015

**Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan**  
am 27.10.2015

**Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften**  
am 27.10.2015

**ausgefertigt und beurkundet**  
Eppingen, den 05.11.2015

Klaus Holaschke, Oberbürgermeister

**Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften durch öffentliche Bekanntmachung**  
am 06.11.2015

**Stadt Eppingen**  
Landkreis Heilbronn

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**  
Hotschenberg/Nord -  
3. Änderung, Plan Nr. 1.027/3

Stand 27.10.2015

Maßstab 1: 1000



Planfertiger:



**WICK + PARTNER**  
ARCHITECTEN STADTPLANER  
Galkhof 1b  
70192 Stuttgart  
0711-25509550  
info@wick-partner.de

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 74 LBO

ZUM

BEBAUUNGSPLAN „Hotschenberg/Nord - 3. Änderung“, Plan Nr. 1.027/3  
ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NACH § 13a BAUGB

– STAND 27.10.2015 –

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften  
enthalten Festsetzungen nach

- dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 und
- der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) in Kraft getreten zum 01.03.2015.

Allgemeine Angaben

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche bisher bestehende planungsrechtliche Festsetzungen sowie sämtliche bisher bestehende örtliche Bauvorschriften innerhalb des Geltungsbereiches werden aufgehoben und durch den Bebauungsplan Hotschenberg/Nord - 3. Änderung ersetzt.

Im Geltungsbereich gilt, soweit im zeichnerischen Teil nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO**

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

#### **1.1 GEE – Eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO**

##### **1.1.1 Im Teilbereich GEE1 sind zulässig:**

- Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude

##### **1.1.2 Im Teilbereich GEE1 sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen**

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe (vgl. Definition Ziffer 1.2) als Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig.

##### **1.1.3 Im Teilbereich GEE1 sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen**

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

##### **1.1.4 Im Teilbereich GEE2 sind ausschließlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO zulässig.**

##### **1.1.5 Im Teilbereich GEE1 sind Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzungen (Fremdwerbung) unter den Voraussetzungen des § 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.**

Im Teilbereich GEE2 sind Werbeanlagen jeder Art unzulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

### **1.2 Definition der in der Punkt 1.1.2 ausgeschlossenen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Handelsbetriebe innerhalb des GEE1**

**Einzelhandelsbetriebe** sind Gewerbebetriebe, welche durch ihre unmittelbare Beziehung zum letzten Verbraucher (Endverbraucher) gekennzeichnet sind.

**Sonstige Handelsbetriebe** mit Verkauf an letzte Verbraucher sind Gewerbebetriebe, die zwar nicht ausschließlich Einzelhandel betreiben, aber von gleicher Art wie Einzelhandelsbetriebe sind, als auch sie an Endverbraucher verkaufen. Damit sind die Mischformen von Groß- und Einzelhandelsbetrieben erfasst.

Der **funktionelle Großhandel**, d.h. die wirtschaftliche Tätigkeit des Umsatzes von Gütern (Handelswaren) an Wiederverkäufer, Weiterverarbeiter, gewerbliche Verwender oder Großverbraucher, ist **nicht** als Handel im vorstehenden Sinne zu verstehen.

### **1.3 Lärmschutz § 1 (4) BauNVO**

Zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm an umliegend schützenswerter Wohnbebauung ist eine Lärmkontingentierung nach DIN 45691 (Festsetzung der maximal zulässigen Schallabstrahlung der Flächen) entsprechend der schalltechnischen Untersuchung, Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Reimund Wiotte, 08.06.2015, festgesetzt.

Im baurechtlichen Verfahren ist der Nachweis der Einhaltung des vorgegebenen Lärmkontingents durch den Antragsteller in Form einer Schallimmissionsberechnung unter Berücksichtigung der Aussagen und Parameter der schalltechnischen Untersuchung zu erbringen.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle genannten Emissionskontingente  $L_{EK}$  zu den jeweils angegebenen Zeiten nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt auf Ebene der Baugenehmigung.

Teilfläche / Bezugsfläche	Emissionskontingente LEK		
	werktags 06:00 – 22:00 $L_{EK}$ werktags	sonntags 06:00 – 22:00 $L_{EK}$ sonntags	nachts 22:00 – 06:00 $L_{EK}$ nachts
TF-1	58 dB(A)	54 dB(A)	44 dB(A)
TF-2	51 dB(A)	50 dB(A)	38 dB(A)
TF-3	47 dB(A)	42 dB(A)	29 dB(A)
TF-4	46 dB(A)	45 dB(A)	30 dB(A)

Die maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel  $L_w$  (immissionswirksame Flächenschallpegel) sind in dB(A) je  $m^2$  Bezugsfläche innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen angegeben.

Die Anwendung der Emissionskontingente ist zur Einhaltung der aufgrund der vorhandenen Vorbelastung an den umliegenden Nutzungen (vertreten durch die als signifikant ausgewählten Immissionsorte IO 1 bis IO 9 gemäß Planzeichnung) noch zulässigen Immissionskontingente erforderlich.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12

Diese liegt an der Stelle zur Einsichtsnahme vor, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Grundlage der Berechnungen der maximal zulässigen grundflächenbezogenen Schallleistungspegel  $L_w$  ist die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Hotschenberg/Nord - 3. Änderung, Stand 08.06.2015, Dipl.-Ing. Raimund Wiotte, Beratender Ingenieur IngBW, Karlsruhe. Das Gutachten liegt an der Stelle zur Einsichtsnahme vor, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

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

### **2.1 GRZ Grundflächenzahl § 16 (2) Nr. 1, § 19 BauNVO**

– laut Planeintrag als Höchstmaß –

### **2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (1) BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB u. § 18 BauNVO**

2.2.1 Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe EFH ist durch Planeintrag festgesetzt. Sie darf unterschritten werden.

Als EFH gilt jeweils die Rohfußbodenhöhe.

2.2.2 Offene Stellplatzflächen sind auf oder unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche anzulegen. Innerhalb der Fläche, in der Aufschüttungen zulässig sind, sind Stellplätze bis zur zulässigen Höhenlage von  $H_{Gel}$  199,0 m.ü.NN zulässig.

### **2.3 Höhe der baulichen Anlagen § 16 (2) u. § 18 BauNVO**

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

Die Gebäudeoberkante ( $GH_{OK}$ ) wird gemessen am höchsten Punkt der baulichen Anlage.

Es gilt folgende maximale Höhenbegrenzung im Geltungsbereich:

Gebäudeoberkante (GH<sub>OK</sub>) max. = 212,00 m.ü.NN.

Eine Überschreitung um bis zu 2,0 m ist auf begrenzter Grundfläche von maximal 25 m<sup>2</sup> je Gebäude unter Einhaltung eines Mindestabstandes zur Gebäudeaußenkante von 3,0 m zulässig.

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

– laut Planeintrag –

#### **3.1 Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO**

o = offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

#### **3.2 Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO**

a = abweichende Bauweise, wie offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge

### **4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO**

– laut Planeintrag –

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Unterbauung ist unterhalb der Geländeoberfläche auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

### **5. Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO**

Nebenanlagen soweit Gebäude sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

### **6. Stellplätze, Garagen und Carports § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 23 (5), 12 (6) BauNVO**

#### **6.1 Stellplätze**

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dort zulässig, wo Flächen für Stellplätze festgesetzt sind. Im Übrigen sind Stellplätze in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

#### **6.2 Garagen und Carports**

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze ohne seitliche Wände) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

### **7. Private Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

– laut Planeintrag –

### **8. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

- laut Planeintrag -

Private Grünflächen dienen der Gebietseingrünung und sind gemäß den Festsetzungen unter Ziffer 11 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

## **9. Flächen für Aufschüttungen § 9 (1) Nr. 17 BauGB**

- laut Planeintrag -

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind Aufschüttungen bis zu einer Geländehöhe von maximal 199,00 m.ü.NN zulässig.

## **10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB**

### **10.1 Umweltschonende Beleuchtung**

Bei der Auswahl der Beleuchtung auch bei Werbeanlagen ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum als diese (z.B. LED). Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

### **10.2 Oberboden**

Zum Schutz des Oberbodens im gesamten Gebiet ist dieser vor Beginn der Baumaßnahmen abzutragen und fachgerecht zu lagern. Die durch schwere Maschinen und den Baubetrieb entstandenen Bodenverdichtungen sind durch Lockerungsmaßnahmen zu beseitigen. Nach Bauabschluss ist der Oberboden wieder auf die zu bepflanzenden Flächen aufzubringen.

### **10.3 Reduzierung des Oberflächenabflusses**

Das auf den Dachflächen neu errichteter Gebäude sowie das auf nicht belasteten befestigten Flächen, Stellplätzen und deren Zufahrten anfallende Niederschlagswasser ist getrennt zu sammeln und den entlang der Grundstücksgrenzen verlaufenden Grünflächen zurückzuhalten und zu versickern oder den Regenwasserkanälen zuzuführen.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die Oberflächen der Stellplätze innerhalb von Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen.

### **10.4 Pflanzung von Gehölzen, M 1.1 und M 1.2**

Zur Gebietsgliederung, Durchgrünung und Einbindung in das Ortsbild sind an dem im Plan dargestellten und mit M 1.1 und M 1.2 gekennzeichneten Bereichen entlang der Grundstücksgrenze mindestens einreihige freiwachsende Strauchpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Sträucher untereinander beträgt 2,5 m. Baumpflanzungen sind zulässig. Verbleibende Flächen sind als extensive Wiese mit max. 2 maliger Mahd auszubilden.

Anlagen zur Retention und Versickerung sind innerhalb der Fläche zulässig und von den Festsetzungen zur Bepflanzung ausgenommen.

Die Pflanzenauswahl der Gehölze ist auf Arten der Artenverwendungsliste unter Ziffer C begrenzt.

Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm.

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 12-14

Innerhalb der mit M 1.1 bezeichneten Fläche sind Feuerwehrumfahrungen als befestigte oder begrünte Flächen zulässig. Die Flächen sind aus wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

### **10.5 Dachbegrünung**

Die Dachflächen von flachen und flachgeneigten Dächern (Neigung bis 15°) von Gebäuden sind zu begrünen, soweit sie nicht als Dachterrassen oder für Zwecke der Solarenergiegewinnung genutzt werden.

Ausnahmen sind für die gezielte Sammlung von Dachwasser für die Brauchwassernutzung (Brauchwasserzisterne) möglich. In diesen Fällen sind als Ausgleich für den Verzicht auf die Dachbegrünung ergänzende grünordnerische Maßnahmen auf dem Grundstück durchzuführen, als Ersatz der Ausgleichsfunktionen in den Bereichen Landschaftsbild, Klima/Luft, Arten- / Biotope und Boden.

#### **11. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25a BauGB, Pflanzbindungen § 9 (1) Nr. 25b BauGB**

Im Plangebiet dürfen nur gebietsheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Die Artenauswahl ist auf die Artenverwendungsliste unter Ziffer C begrenzt.

##### **11.1 Flächiges Pflanzgebot (PFG 1)**

Die in der Plandarstellung festgelegten Flächen sind mit einer Überdeckung von mindestens 50% mit freiwachsenden, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm.

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 12-14

Innerhalb der Pflanzgebotfläche PFG 1 ist eine Werbeanlage nach den örtlichen Bauvorschriften Ziffer B.3 zulässig.

##### **11.2 Eingrünung von Stellplatzanlagen**

Pro 8 zusammenhängende Stellplätze ist je ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen oder ein bestehender Baum innerhalb der Fläche zu erhalten. Die Artenauswahl soll sich an den Standorteigenschaften orientieren und die besonderen standörtlichen Bedingungen (erhöhte Temperatur, enger Wurzelraum, usw.) berücksichtigen. Es wird die Verwendung von Arten aus der „GALK“-Liste bei Pflanzungen an oder innerhalb von Erschließungsflächen empfohlen. Ein ausreichender Wurzelraum ist zu schaffen, die Baumscheibe ist zu begrünen und vor Überfahren zu schützen. Das erforderliche Lichtraumprofil ist zu beachten.

Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 12-14

##### **11.3 Pflanzbindung (PFB), Erhalt Einzelbaum**

Die im Plan dargestellten Bestandsgehölze sind zu erhalten, extensiv zu pflegen (Beibehaltung von Totholzanteilen soweit dies die Verkehrssicherungspflicht erlaubt) und bei Abgang mit Arten aus der Artenverwendungsliste unter Ziffer C gleichwertig zu ersetzen.

## **B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO**

### **1. Äußere Gestaltung § 74 (1) Nr. 1 LBO**

#### **1.1 Dachgestaltung**

##### **1.1.1 Dachform, Dachneigung**

- siehe Planeinschrieb -

SD = Satteldach 16° - 45° (Neigung der Hauptdachflächen)

PD = Pultdach 4° - 15° (Neigung der Hauptdachflächen)

FD = Flachdach 0° - 3° (Neigung der Hauptdachfläche)

Als Dachform sind auch gegeneinander gestellte Pultdächer i.S. eines Satteldachs mit versetzten Dachflächen zulässig.

Für Garagen und Carports sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

##### **1.1.2 Farbe und Material der Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung von Satteldächern ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dacheindeckung ist Material in den Farben naturrot bis rotbraun sowie anthrazit zulässig.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind unabhängig von deren Farbgestaltung als Dacheindeckung zulässig.

##### **1.1.3 Dachaufbauten**

###### Satteldächer:

Dachaufbauten als Gaupen sind ab einer Dachneigung größer/gleich 35° zulässig.

Die Gesamtlänge dieser Dachaufbauten (eine oder die Summe) darf nicht mehr als 40 % der darunterliegenden Gebäudeseite betragen. Folgende Abstände, gemessen in der Aufsicht, sind mit Dachaufbauten einzuhalten:

- vom Dachrand/Ortgang zum Dachaufbau mindestens 1,50 m
- Dachaufbauten zueinander mindestens 1,50 m
- zwischen den Anschnitten des Dachaufbaus mit der Dachfläche und dem First mindestens 1,50 m
- zwischen den Anschnitten des Dachaufbaus mit der Dachfläche und der Traufe mindestens 0,5 m

Technische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Solarthermische- oder Photovoltaikanlagen) sind nur gleich/parallel zur Dachneigung aufliegend zulässig.

###### Pultdächer:

Dachaufbauten sind unzulässig.

Technische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind nur gleich/parallel zur Dachneigung aufliegend zulässig.

###### Flachdächer:

Dachaufbauten sind auf einer Grundfläche von maximal 25 m<sup>2</sup> je Gebäude unter Einhaltung eines Mindestabstandes zur Gebäudeaußenkante von 3,0 m zulässig.

Aufständern von technische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Solarthermische- oder Photovoltaikanlagen) sind bis maximal 1,25 m oberhalb der Dachhaut zulässig. Von den Dachrändern ist mindestens ein Abstand von 1,50 m einzuhalten.

## 1.2 Fassaden

### 1.2.1 Materialien

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur bis zu einer Fläche von 30% der Fassadenfläche zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Maßgebend ist die Gesamtfassadenfläche auf der die Elemente zur solaren Energiegewinnung angebracht werden.

### 1.2.2 Farben

Hauptfarben der Außenwände der Gebäude sind mit einem Hellbezugswert zwischen 40% und 90% ( $40\% < HW < 90\%$ ) auszuführen. Die Skala für den Hellbezugswert reicht von dunkel 0% bis hell 100%. Fassadengliederungen sind auch mit Farben mit geringerem Hellbezugswert zulässig. Die Farbhersteller weisen bei ihren Produkten den jeweiligen Hellbezugswert aus.

### 1.2.3 Fassadengliederung

Die Gebäude haben jeweils nach maximal 25,0 m Wandlänge eine Gliederung durch:

- Vor- und Rücksprünge von mindestens 2,50 m Breite und mindestens 0,50 m Tiefe über mindestens 90% der Höhe der Fassade

und / oder

- Farb- oder Materialwechsel mit einem wahrnehmbaren Kontrast aufzuweisen.

## 2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 (1) Nr. 3 LBO

### 2.1 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

Unbebaute und nicht als Erschließungsfläche notwendige Freiflächen sind i.S. einer Freiraumgestaltung gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten bzw. gemäß Vorgaben der textlichen Festsetzungen (Pflanzgebote/Pflanzbindung) zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. § 9 Abs. 1 Satz 2 LBO bleibt unberührt.

Sind Geländeversprünge auszugleichen, sind diese als Böschungen auszuführen oder mit Gabionen (Steinkörbe), Felsen oder Natursteinmauern abzufangen.

## 3. Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur grundstücksbezogen an der Stätte der Leistung zulässig.

Im Teilbereich GEe2 sind Werbeanlagen unzulässig. Im Teilbereich GEe1 sind Werbeanlagen nur an Fassaden, welche nach Norden ausgerichtet sind, zulässig.

Abweichungen von der Nordausrichtung bis  $\pm 45^\circ$  nach Nordwest beziehungsweise Nordost sind möglich.

Die max. Länge der Werbeanlagen beträgt 50% der Fassadenlänge auf der sie angebracht wird. Die Höhe der Werbeanlagen darf bei Schriftzügen max. 1,00 m, bei einzelnen Symbolen max. 1,50 m betragen.

Werbeanlagen auf und oberhalb von Dachflächen sind unzulässig.

Selbstleuchtende (Lichtkästen) sowie dynamische Werbeanlagen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

Im Teilbereich GEe1 sowie im PFG1 ist jeweils eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von 1,50 m und mit einer Ansichtsfläche von maximal  $1,5\text{m}^2$  zulässig.

## 4. Niederspannungsfreileitungen § 74 (1) Nr. 5 LBO

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

**C Artenverwendungsliste**

Im Straßenraum sind die Arten der GALK-Liste (deutsche Gartenamtsleiterkonferenz-Liste) bevorzugt zu verwenden. Auf eventuelle Konflikte zwischen fruchttragenden Gehölzen und dem ruhenden Verkehr wird hingewiesen.

Bei Anpflanzungen im Planungsgebiet sind gebietsheimische Gehölze zu verwenden. Die Pflanzen müssen aus dem Herkunftsgebiet Nr. 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) stammen. Fettgedruckte Arten sind bevorzugt zu verwenden.

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse*
<b>Großbäume:</b>		
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	I. Ordnung
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	I. Ordnung
<b>Schwarz-Erle</b>	<b><i>Alnus glutinosa</i></b>	I. Ordnung
<b>Hänge-Birke</b>	<b><i>Betula pendula</i></b>	I. Ordnung
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	I. Ordnung
<b>Gewöhnliche Esche</b>	<b><i>Fraxinus excelsior</i></b>	I. Ordnung
<b>Trauben-Eiche</b>	<b><i>Quercus petraea</i></b>	I. Ordnung
<b>Stiel-Eiche</b>	<b><i>Quercus robur</i></b>	I. Ordnung
<b>Silber-Weide</b>	<b><i>Salix alba</i></b>	I. Ordnung
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	I. Ordnung
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	I. Ordnung
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>	I. Ordnung
<b>Mittelhohe Bäume und Kleinbäume:</b>		
<b>Feldahorn</b>	<b><i>Acer campestre</i></b>	II. Ordnung
<b>Hainbuche</b>	<b><i>Carpinus betulus</i></b>	II. Ordnung
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	II. Ordnung
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	II. Ordnung
<b>Zitterpappel</b>	<b><i>Populus tremula</i></b>	II. Ordnung
<b>Vogel-Kirsche</b>	<b><i>Prunus avium</i></b>	II. Ordnung
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	II. Ordnung
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	II. Ordnung
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	II. Ordnung
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	II. Ordnung

zulässig sind auch Obstgehölze:

z.B. Mostbirne, Tafelbirne, Mostäpfel, Tafeläpfel, Pflaumen, Zwetschgen, Wildobst

\* Wuchsklasse: Bäume I. Ordnung: Großbäume, 20 bis 30 m,  
Bäume II. Ordnung: Kleinbäume und mittelhohe Bäume, 7 bis 20 m

**Sträucher:**

<b>Roter Hartriegel</b>	<b><i>Cornus sanguinea</i></b>
<b>Gewöhnliche Hasel</b>	<b><i>Corylus avellana</i></b>
<b>Gewöhnl. Pfaffenhütchen</b>	<b><i>Euonymus europaeus</i></b>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
<b>Gewöhnlicher Liguster</b>	<b><i>Ligustrum vulgare</i></b>
<b>Schlehe</b>	<b><i>Prunus spinosa</i></b>
<b>Echte Hunds-Rose</b>	<b><i>Rosa canina</i></b>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
<b>Purpur-Weide</b>	<b><i>Salix purpurea</i></b>
<b>Fahl-Weide</b>	<b><i>Salix rubens</i></b>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

zulässig sind auch Obstgehölze.

## **D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN**

### **1. Lärmschutz**

Grundlage zur Berechnung und Bewertung der immissionswirksamen Flächenschallpegel nach DIN 45691 aus schalltechnischer Sicht ist die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Hotschenberg/Nord - 3. Änderung“, Stand 08.06.2015, Dipl.-Ing. Raimund Wiotte, Beratender Ingenieur IngBW, Karlsruhe.

### **2. Belange des Artenschutzes**

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnitarbeiten zur Räumung des Baufeldes sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Die Vogelbrutzeit reicht von 1. März bis 30. September. Sind an Bäumen Nistkästen vorhanden, sind diese vor Fällarbeiten – außerhalb der Vogelbrutzeit - abzuhängen und an geeigneten anderen Stellen innerhalb des Plangebiets anzubringen. Es wird empfohlen bei Fällung von Bäumen zusätzliche künstliche Nisthilfen anzubringen.

Bei Fenstern, Fensterfronten und Glasfassaden werden Maßnahmen empfohlen, um Vogelschlag zu vermeiden (siehe Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (SCHMID, WALDBURGER, HEYNEN 2008)).

### **3. Grünordnerische Empfehlungen**

Bei der Baustoffauswahl ist auf die Verwendung von umweltverträglichen und recyclingfähigen Baustoffen zu achten. Bei Außenwandflächen wird eine Begrünung mit kletternden oder rankenden Pflanzen empfohlen.

Die zu erhaltenden Einzelgehölze sind ggf. durch Maßnahmen nach DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen, um langfristige Schäden und eine dadurch verkürzte Lebensdauer zu vermeiden.

### **4. Energiegewinnung**

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

#### **4.1 Erdwärmenutzung**

Gemäß des Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden weist die Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in Baden-Württemberg" für das geplante Bauerschließungsgebiet Untergrundverhältnisse auf, die für den Bau und Betrieb von Erdwärmesonden bis maximal 100 m Tiefe hydrogeologisch günstig sind.

Das Bebauungsgebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Das Grundwasser dürfte ab etwa 180 m + NN Tiefe im Unterkeuper anzutreffen sein.

Es wird auf das Baugrundgutachten „Bodenuntersuchungen Erschließungsgebiet Rathaus-Areal Flst.-Nr. 24931 Eppingen“, Stand 30.08.2006, Hydrogeologisches Büro Dr. Köhler, Eppingen verwiesen.

### **5. Belange des Bodenschutzes**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und BodSchG BW) 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 baulicher Anlagen und Erschließung notwendig ist.

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

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenkultur 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. 2,0m, Schutz vor Vernässung ect.).

## **6. Bodenbelastungen**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt. Entsprechend des vorliegenden Berichts „Oberbodenuntersuchungen im Bereich des Rathausareals in Eppingen“, Stand 04.05.2006, Dekra bestehen keine Nutzungsbeschränkungen für das Plangebiet.

Dennoch 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.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Niveausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einsatz kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einsatz kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) einhalten. Auf technische Detailvorgaben der VwV Boden wird hingewiesen.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingbaustoffe mit Produktstatus) dürfen nach der Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums B.-W. über „vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen.

Andere Materialien, z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über Z 0 nach VwV Boden dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der zuständigen Fachbehörde beim Landratsamt zur Auffüllung verwendet werden.

## **7. Belange des Denkmalschutzes**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, gem. § 20 DschG dies der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Die Möglichkeit der Fundbergung ist einzuräumen.

## **8. Erschließen von Grundwasser**

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 WG der Unteren Wasserschutzbehörde beim Landratsamt Heilbronn unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

## 9. Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser - Regenwasserbehandlung

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 bei der Bebauung von Grundstücken das Niederschlagswasser dezentral zu bewirtschaften ist, sofern dies schadlos und mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Die Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser oder die Rückführung unbelasteten Regenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf sowie die Reduzierung der Abflussmengen auf den Privatgrundstücken mittels Rückhaltung und Verdunstung vor Ort ist anzustreben.

Bei Nutzung von Betriebswasser sind die Regelungen der DIN 1989- 1 (Regenwassernutzungsanlagen) zu beachten.

### 9.1 Versickerung

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen („Bodenuntersuchungen Erschließungsgebiet Rathaus-Areal Flst.Nr. 24913 Eppingen“, Hydrogeologisches Büro Dr. Köhler) vom 30.08.2006 zum Plangebiet wurde der wasserdurchlässigkeitswert ermittelt. Das Ergebnis lässt eine nur sehr geringe Versickerungsrate erwarten, die einen Überlauf in die Kanalisation/Vorflut erforderlich machen wird.

Bei der Planung, dem Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sollten die Empfehlungen des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall beachtet werden.

Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind erlaubnispflichtig. Zuständig für die Erteilung der Erlaubnis ist hier das Amt 30 für Bauen und Umwelt beim Landratsamt Heilbronn.

## 10. Baugrundgutachten

Für Bauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

## 11. Versorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebiets können sich unterirdische Versorgungsanlagen und –leitungen befinden. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten besteht Erkundigungspflicht bei Versorgungsträgern.

Im Rahmen der Beteiligung zur Bebauungsplanaufstellung wurde insbesondere auf folgende Bestandsleitungen hingewiesen:

Im Bereich des Gebäudes Liebigstraße verläuft von der Otto Hahn Straße eine Erdgasversorgungsleitung mit Hausanschluss an das Gebäude Liebigstraße 14. Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Erdgas Südwest GmbH, Technischer Service KSN, Scheuerlestr. 24, 75031 Eppingen rechtzeitig in die Planung einzubeziehen.

Bei neuen Erschließungsstraßen und –wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder –wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.

## **E VERFAHRENSÜBERSICHT**

zur Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

### **Aufstellungsbeschluss**

Beschluss am 16.09.2014 öffentliche Bekanntmachung am 24.10.2014

### **Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung**

öffentliche Bekanntmachung am 24.10.2014

durchgeführt vom 27.10.2014 bis 21.11.2014

### **Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

mit Schreiben vom 22.10.2014 bis 21.11.2014

### **Öffentliche Auslegung**

Beschluss am 28.07.2015 öffentliche Bekanntmachung am 21.08.2015

durchgeführt vom 01.09.2015 bis 02.10.2015

### **Beteiligung Behörden und Träger öffentlicher Belange**

mit Schreiben vom 18.08.2015 bis 02.10.2015

### **Beschluss über Anregungen**

am 27.10.2015

### **Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan**

am 27.10.2015

### **Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften**

am 27.10.2015

### **ausgefertigt und beurkundet**

Eppingen, den 05.11.2015

---

Klaus Holaschke, Oberbürgermeister

### **Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften durch öffentliche Bekanntmachung**

am 06.11.2015