

| | |
|-----|-------------------|
| SO | gemäß Planeintrag |
| 0.6 | - |
| a | FD, 0°-6° |

Planzeichenlegende

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - SO** Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 BauNVO Lebensmittelmarkt
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - 0.6** Grundflächenzahl (GRZ)
 - GH max** maximale Gebäudehöhe in Metern
 - Bezugspunkt zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe (GH max) angegeben als absolute Höhe in m ü. NN
- Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 - a** abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen § 9 (1) Nm. 4 und 11 BauGB
 - Öffentliche Verkehrsfläche (die innere Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht verbindlich)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Pflanzgebote § 9 (1) Nm. 25 BauGB
 - Fläche mit Pflanzgebot gem. textlichen Festsetzungen
 - Pflanzgebot Einzelbaum
- Sonstige Planzeichen
 - Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
 - Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
 - Vermaßung in Metern
- Örtliche Bauvorschriften
 - FD, 0°-6°** Zulässige Dachformen: Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach bis max. 6° Dachneigung
- Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen
 - geschützter Überschwemmungsbereich (HQ 100 geschützt) gem. Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Landes Baden-Württemberg
 - dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsrecht unterliegende als öffentliche Verkehrsfläche genutzte Bahnflächen
 - Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungspläne

Füllschema Nutzungsschablone

| Art der Nutzung | max. Gebäudehöhe |
|-----------------|-----------------------|
| GRZ | - |
| Bauweise | Dachform, Dachneigung |

Verfahrensvermerke

- Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
- Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauGB sowie § 74 LBO am 21.04.2015
- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB vom 07.09.2015 bis 25.09.2015
- Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.08.2015 bis 25.09.2015
- Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB am 14.12.2015
- Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB am 18.12.2015
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.01.2016 bis 04.02.2016
- Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.12.2015 bis 04.02.2016
- Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW am 22.03.2016
- Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW am 22.03.2016

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Eppingen, den 23.03.2016

Peter Thalmann
Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

STADT EPPINGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

"Sondergebiet Einzelhandel Mühlbacher Straße - Eisenzstraße"

M. 1:500 DIN A1 / M.1:1000 DIN A3

26.02.2016

VBs SO Einzelhandel Eisenzstr./Mühlbacherstr.



Freie Stadtplaner und Architekten DWB SRL
Weinbrennerstraße 13, 76135 Karlsruhe
Tel. 0721-831030 Fax. 0721-8310399
mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de
www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

STADT EPPINGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Mühlbacher Straße - Eisenzstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 26.02.2016

Gerhardt.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410

mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Verfahrensvermerke

Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

Aufstellungsbeschluss

§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauGB sowie § 74 LBO am 21.04.2015

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB vom 07.09.2015
bis 25.09.2015

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden
und sonstiger Träger öffentlicher Belange

§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.08.2015
bis 25.09.2015

Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat

§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB am 14.12.2015

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB am 18.12.2015

Öffentliche Auslegung des Planentwurfes

§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.01.2016
bis 04.02.2016

Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der
öffentlichen Auslegung

§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB,
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.12.2015
bis 04.02.2016

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes

§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW am 22.03.2016

Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften

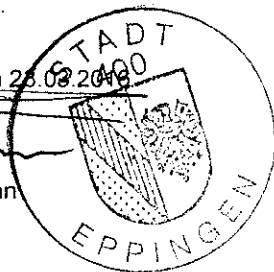
§ 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW am 22.03.2016

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht
(Ausfertigung).

Eppingen, den 25.03.2016



Peter Thalmann
Bürgermeister



Inkrafttreten des Bebauungsplanes

durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 01.04.2016

Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch

ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 01.04.2016

Teil A – Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015
- der **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. S. 2016 S.1) m.W.v. 15.01.2016
- **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) m.W.v. 20.09.2013
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501). Das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) ist am 01.03.2015 in Kraft getreten.

Geltungsbereich

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

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtliche Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

1. **Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen**

In Anwendung von § 9(2) BauGB unter Bezug auf § 12 Abs. 3a BauGB sind im Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans erst zulässig, wenn die auf dem Grundstück Flst. 29802 der Gemarkung Eppingen (Mühlbacher Straße 11, Postweg 15 und 17) bestehende Einzelhandelsnutzung aufgegeben und durch die grundbuchrechtliche Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Eppingen sichergestellt ist, dass es der jeweilige Eigentümer dieses Flurstücks unterlässt, auf diesem Grundstück einen Lebensmittelmarkt zu betreiben oder durch Dritte betreiben zu lassen.

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

Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 BauNVO

Zulässig sind ein (1) großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Lebensmittel und Getränke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.800 qm. Zulässig sind außerdem

betriebsbezogene Nebenanlagen, Stellplätze, Fahrgassen und sonstige private Verkehrsflächen.

Die Verkaufsfläche ist definiert als die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstiger Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich des Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) und diejenigen Bereiche, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt.

Innerhalb der Verkaufsfläche dürfen Rand- und Ergänzungssortimente, die über Lebensmittel, Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung hinausgehen, maximal 10% der Verkaufsfläche in Anspruch nehmen, jedoch nicht als eigenständige Ladeneinheiten.

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

3.1 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Stellplätze und Fahrgassen bis zu einem Wert von 0,95 überschritten werden.

3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Der Höhenbezugspunkt zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist als absolute Höhe in Metern über Normalnull (m ü.NN) im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die **Gebäudehöhe GH** ist das Maß zwischen dem Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. der Oberkante Flachdachattika.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf mit technischen Aufbauten (z.B. Solartechnik, Photovoltaik, Lüftungsanlagen) um max. 1,5m überschritten werden, wenn diese um mindestens 1,5m von der Außenwand zurückversetzt werden.

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

In der abweichende Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50m zulässig sind.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1 Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind unzulässig.

5.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig. Im Bereich der mit Pflanzgeboten belegten Flächen ist außerdem eine freistehende Werbeanlage (Werbepylon) zulässig. (Auf Ziff. 2 der örtlichen Bauvorschriften wird verwiesen)

Nebenanlagen gemäß § 14(2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind im gesamten Geltungsbereich ausnahmsweise zulässig.

6 Pflanzgebote (§9 (1) Nr. 25 BauGB)

Einzelbäume

An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind standortheimische Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte können bei Bedarf um max. 5m verschoben werden. Es sind Arten der Artenverwendungsliste (siehe Ziffer 2 der Hinweise) zu verwenden.

Um einen ausreichenden Wurzelraum von mindestens 3x3x1m zu gewährleisten, ist in diesem Bereich als Tragschicht unter den Stellplatzflächen verdichtbares Pflanzsubstrat (z.B. Hauke Erden Baumsubstrat Typ SB-B) zu verwenden.

Mindestqualität der Bäume: 4x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm.

Flächen mit Pflanzgeboten

Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind, soweit sie nicht für Einfriedungen in Form von Hecken benutzt werden, mit bodendeckenden Sträuchern gemäß Artenverwendungsliste (siehe Ziffer 2 der Hinweise) flächig zu bepflanzen.

Dachbegrünung

Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 12cm betragen.

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

PKW-Stellplätze sind, mit Ausnahme der Fahrgassen, mit zu mindestens 50% wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Sickerpflaster) herzustellen.

Straßenbeleuchtungsanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Natriumdampf-Hochdrucklampen etc.) auszustatten.

In unmittelbarer Nähe des Vorhabenbereichs (städtisches Grundstück entlang der Elsenz nördlich des Planungsgebietes) sind folgende CEF-Maßnahmen durchzuführen:

- Es sind 12 Nisthilfen für Haussperlinge (2 x Sperlingskolonie Schwegler SP 1 für den Haussperling oder 12x Schwegler Nisthöhle 2M/FO, Durchmesser 32mm) sowie 2 Nisthilfen für die Türkentaube (2 x Holzplatte 30 x 30 cm waagrecht in einen Baumwipfel montiert) auszubringen.
- Es sind 5 Holunder (*Sambucus nigra* 3 Triebe 100 – 150 cm) auszubringen.

8 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 (1) Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Flächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2m und einer Tiefe von ca. 0,5m zulässig.

9 Maßnahmen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Einkaufswagenboxen im Eingangsbereich und auf dem Parkplatz des Einzelhandelsbetriebes sind gegenüber der Wohnbebauung im Nordosten und im Südosten gemäß der Darstellung auf Plan 5532-01 des Schallgutachtens abzuschirmen. Das Schalldämmmaß der abschirmenden Bauteile muss mindestens **R'_w = 17 dB** betragen.

Die Schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure in der Fassung vom 09.07.2015 (vergleiche Ziff. 1 der Hinweise), auf der die Festsetzungen zum Schallschutz basieren, kann an der Stelle eingesehen werden, an der auch der Bebauungsplan mit zugehöriger Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501). Das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) ist am 01.03.2015 in Kraft getreten.

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

1 Dächer

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit maximal 6° Dachneigung.
Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung unter Ziff. 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird verwiesen.

2 Werbeanlagen

2.1 Allgemeines

Werbeanlagen sind nur grundstücksbezogen an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahme: Auf dem im zeichnerischen Teil dargestellten Standort für einen Werbepylon dürfen auch Werbeanlagen des westlich an das Planungsgebiet angrenzenden Einzelhandelsunternehmens angebracht werden.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen auf Dachflächen.

Werbeanlagen dürfen nicht in die öffentlichen Verkehrsflächen ragen.

2.2 Werbeanlagen an Gebäuden

Pro Fassade ist eine Werbeanlage zulässig. Eine Werbeanlage darf eine Fläche von 6,5qm nicht überschreiten.

Ausnahmsweise sind bei Schriftzügen an der Fassade auch abweichende Regelungen gemäß Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

2.3 Freistehende Werbeanlagen

Zulässig ist ein maximal 8 m hoher Werbepylon an dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Standort.

3 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,3m zulässig.

Absturzsicherungen im Bereich der Anlieferung werden von der Festsetzung nicht berührt.

4 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

5 Gestaltung der Stellplatzflächen und der sonstigen nicht überbauten Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen müssen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Stellplätze oder Fahrgassen benötigt werden, gärtnerisch angelegt und gepflegt werden.

Teil D – Kennzeichnungen / nachrichtliche Übernahmen

1 Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (gem. § 9 (5) 1 BauGB)

In der aktuellen Hochwassergefahrenkarte ist die Elsenzstraße und eine Teilfläche im Norden des Plangebietes als durch den Hochwasserschutz an der Elsenz geschützter Bereich bei einem 100 - jährlichen Hochwasser (HQ100) dargestellt. Bei einem HQ100 wäre dieser Bereich nur im Fall eines Verlustes der Hochwasserschutzanlagen betroffen, eine Bebauung ist prinzipiell zulässig.

Trotzdem gilt die Fläche als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich im Sinne von § 80 des baden-württembergischen Wassergesetzes, in dem u.a. neu errichtete Anlagen der (höchsten) Gefährdungsstufe D gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere durch Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung durch Treibgut gesichert werden müssen. Es gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAWS).

Von einem extremen Hochwasserereignis, das seltener als alle 100 Jahre erwartet wird, wäre die Elsenzstraße und daran angrenzende Flächen betroffen.

Der hochwassergefährdete Bereich (HQ 100 geschützt) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt.

2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Bahnflächen, die dem eisenbahnlischen Fachplanungsrecht unterfallen. Die Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet.