



## Planzeichenerklärung

- 1) Art der baulichen Nutzung  
**GE** Gewerbegebiet  
 §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §8 BauNVO
- 2) Maß der baulichen Nutzung  
 0,5 Grundflächenzahl  
 §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16,17,19 BauNVO
- 3) Bauweise, Baugrenzen  
 a abweichende Bauweise  
 §9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO  
 Baugrenze  
 §9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO

## 4) Grünflächen

**■** Private Grünfläche  
 §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

## 5) Maßnahmen zum Schutz u. Entwicklung von Natur u. Landschaft

- Pflanzgebot für Einzelbäume  
 §9 Abs.1 Nr.25a BauGB
- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 §9 Abs.1 Nr.25a BauGB
- PFG 1 Nr der Pflanzmaßnahme

## 6) Sonstige Planzeichen

**— — —** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9 Abs.7 BauGB

Nachrichtlich §9(6) BauGB

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	-
Grundflächenzahl	-
Bauweise	Dachform/Dachneigung (min./max.)

**Eppingen**  
 Fachwerkstadt mit Pfiff

**Bebauungsplan  
 „TIEFENTAL-  
 1.ÄNDERUNG“**

Maßstab 1:1500

**RECHTSGRUNDLAGEN:**

Die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) m.W.v.20.07.2004; die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466); die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. I S.617) gültig ab 01.01.1996; die Gemeindeordnung (GemO) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S.577); das Wassergesetz (WG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.1999 (GBl. S.1); das Naturschutzgesetz (NatSchG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.03.1995 (GBl. S.385) sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (GBl. S.802).

Der Bebauungsplan "TIEFENTAL-1.ÄNDERUNG" ersetzt in seinem Geltungsbereich die bisherigen planungs- und baunutzungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "TIEFENTAL" mit Rechtskraft vom 12.10.2001 sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

Stand der Planunterlage September 2005

**VERFAHRENSVERMERKE:**

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates (§2 BauGB) (Einleitung des Verfahrens)	am 13.09.2005
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§2 Abs.1 BauGB)	am 23.09.2005
Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB (Darlegung der Ziele und Zwecke)	vom 26.09.2005 bis 21.10.2005
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbeschluss	am 06.12.2005
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§3 Abs.2 BauGB)	am 09.12.2005
Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt (§3 Abs.2 BauGB)	vom 19.12.2005 bis 20.01.2006
Satzungsbeschluss des Gemeinderates gem §10 BauGB	am 24.01.2006
Öffentliche Bekanntmachung der Satzung und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gem. §10 Abs.3 BauGB	am 27.01.2006

**PLANFERTIGER**

Eppingen, den 24.01.2006  
 Bürgermeisteramt Eppingen  
 Fachbereich Planen & Bauen

**AUSFERTIGUNG:**

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Eppingen, den 25.01.2006  
 Bürgermeisteramt

Seitzer, Stadtplaner  
 Muckle, Bürgermeister



***Eppingen***

**Bebauungsplan**

# **TIEFENTAL I – 1. ÄNDERUNG**

**– Gewerbegebiet –**

**Textliche Festsetzungen**

**Örtliche Bauvorschriften**

**Inhalt**

<b>A</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>AUFHEBUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>C</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>4</b>
1.	Art der baulichen Nutzung .....	4
1.1	Gewerbegebiet (GE).....	4
1.2	Definition der in Punkt 1.1 und 1.2 ausgeschlossenen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Handelsbetriebe innerhalb des Gle und GE .....	4
1.3	Schallschutz .....	5
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	5
2.1	Grundflächenzahl .....	5
2.2	Höhe der baulichen Anlagen .....	6
3.	Bauweise.....	6
4.	Stellung der baulichen Anlagen .....	6
5.	Überbaubare Grundstücksfläche .....	6
6.	Stellplätze, Tiefgaragen .....	6
7.	Herstellen von Verkehrsflächen, Stützmauern, Böschungen .....	6
8.	Pflanzbindungen / Pflanzgebote .....	7
8.1	Allgemeines grundstückbezogenes Pflanzgebot.....	7
8.2	Pflanzgebot 1 (PFG 1 – Äußere Randeingrünung und innere Gebietsgliederung) 7	
8.3	Pflanzgebot 3 (PFG 3 – Bepflanzung der Bastionen am östlichen Gebietsrand)...	7
8.4	Einzelpflanzgebote im öffentlichen Straßenraum .....	7
8.5	Einzelpflanzgebote im Bereich der privaten Stellplatzflächen .....	8
8.6	Fassadenbegrünung.....	8
8.7	Dachbegrünung.....	8
8.8	Pflanzbindungen.....	8
9.	Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB.....	9
<b>D</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>10</b>
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	10
1.1	Dachform und Dachneigung .....	10
1.2	Farbe und Material der Dacheindeckung .....	10

1.3	Farbe und Material der Fassaden.....	10
2.	Einfriedigungen .....	10
3.	Werbeanlagen .....	10
4.	Gestaltung der privaten Grünflächen .....	11
5.	Materialien zur Böschungssicherung .....	11
6.	Niederspannungsleitungen .....	12
<b>E</b>	<b>HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGS- BZW. KENNTNISGABEVERFAHREN .....</b>	<b>13</b>
1.	Baugrund.....	13
2.	Erdaushub.....	13
3.	Erschließen von Grundwasser.....	13
4.	Gestaltung der Niveauunterschiede zwischen den einzelnen Plateauebene.....	14
5.	Belange des Bodenschutzes .....	14
6.	Belange des Denkmalschutzes.....	14
7.	Pflanzplan.....	14
8.	Nachbarrecht.....	14
9.	Lampen und Baumstandorte .....	14
10.	Anlagen zum Bebauungsplan .....	15
<b>F</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE .....</b>	<b>16</b>
	<b>Anlagen.....</b>	<b>17</b>
	Artenverwendungsliste.....	17

## A RECHTSGRUNDLAGEN

- Das **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818);
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132);
- das **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.08.2002 (BGBl. I Nr. 59 vom 23.8.2002 S. 3245; 6.1.2004 S. 2)
- das **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).
- die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996;
- die **Gemeindeordnung (GemO)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577);
- das **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.1999 (GBl. S.1);
- das **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.03.1995 (GBl. S. 385) sowie
- das **Bodenschutzgesetz (BodSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. S. 802).

## B AUFHEBUNGEN

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

## C PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9, §§ 8 und 9 BauNVO)

#### 1.1 Gewerbegebiet (GE)

(§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe (vgl. Definition Punkt 1.2)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind abweichend von § 8 Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

#### 1.2 Definition der in Punkt 1.1 und 1.2 ausgeschlossenen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Handelsbetriebe innerhalb des Gle und GE

**Definitionen**<sup>1</sup>: **Einzelhandelsbetriebe** sind Betriebe, die ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkaufen. Zu ihnen zählen u.a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, SB-Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf an Endverbraucher am Standort des Fertigungsbetriebs

**Sonstige großflächige Handelsbetriebe**<sup>2</sup> sind Betriebe, die in nicht unerheblichem Umfang (mehr als 10% vom Gesamtumsatz) auch an letzte Verbraucher verkaufen und hinsichtlich ihrer Auswirkungen großflächigen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind. Betrieb mit reiner Großhandelsfunktion zählen nicht zu den sonstigen großflächigen Handelsbetrieben.

**Hinweis:** Ausnahmsweise zulässige Gewerbebetriebe (vgl. Ausnahmen) fallen nicht unter den hier definierten Einzelhandelsbegriff.

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.

Die im GE-Gebiet gemäß §1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Betriebe, welche ausschließlich eigen produzierte Produkte an Ort und Stelle verkaufen, fallen nicht unter den obenstehend definierten Einzelhandelsbegriff.

---

<sup>1</sup> Vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg vom 21.02.2001 – GABI. 290, Ziffer 2.2.2.

<sup>2</sup> Vgl. ebenda, Ziffer 2.2.3

### 1.3 Schallschutz

(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung des Wohngebietes Scheuerle in Eppingen sind nach § 1 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO die in den Festsetzungen des Plans dargestellten flächenbezogenen Schalleistungspegel durch bauliche und sonstige aktive und passive technische Vorkehrungen wie z.B. Schallisolierung, Schallschutzwände, Schallschutzfenster Gebäudestellung oder Betriebsablauforganisation und andere Maßnahmen einzuhalten. Berechnungsgrundlage der festgesetzten zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist eine schalltechnische Prognoseberechnung der DEKRA-Umwelt GmbH zum Bebauungsplanverfahren, welche dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt. Die schalltechnische Prognoseberechnung ist damit Teil der Bebauungsplanfestsetzungen, soweit sie Definitionen, Berechnungsarten und Erläuterungen zu den flächenbezogenen Schalleistungspegeln enthält.

Festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel je Baugrundstück:

**Tag: 62 dB (A)**

**Nacht: 47 dB (A)**

Die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel beziehen sich auf eine Berechnung einer Schallausbreitung ohne umliegende, durch Baumaßnahmen im Gebiet zu erwartende Gebäudeabschirmungen und Schallschutzmaßnahmen Dritter.

**Es wird empfohlen, im konkreten Baugenehmigungsverfahren mittels einer Schallimmissionsprognose zum jeweiligen Bauvorhaben nachzuweisen, dass die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel bei der jeweils beantragten höchstzulässigen Betriebszeit eingehalten werden.**

Höhere flächenbezogene Schalleistungspegel sind für die einzelnen Teilflächen grundsätzlich zulässig, sofern durch eine detaillierte Schallimmissionsprognose nach TA-Lärm 1998 nachgewiesen wird, dass die in der nachfolgenden Tabelle für die einzelnen Teilflächen angegebenen reduzierten Immissionsrichtwerte am ungünstigsten Immissionspunkt des Wohngebietes „Scheuerle“ (hier IP1, vgl. beiliegendes Gutachten DEKRA Umwelt GmbH) z.B. durch Abschirmungen o.ä. dennoch eingehalten werden.

Emissionsquelle	Reduzierte Immissionsrichtwerte am ungünstigsten Punkt des Wohngebiets „Scheuerle“ (IP1) in dB(A)	
	Tag	Nacht
Fläche IV	32	17
Fläche V	32	17

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 2.1 Grundflächenzahl

(§ 19 BauNVO)

- siehe Planeintrag -

## **2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird definiert durch die Oberkante des höchsten Punktes der baulichen Anlage bezogen auf die absolute Geländehöhe ü. N.N.

- (GH) siehe Planeintrag -

Die als Höchstmaß genannten Höhen können für technisch bedingte Aufbauten um eine Höhe von max. 2,00m auf einer Grundfläche von max. 10% der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden. Weitergehende Überschreitungen – auch zur Nutzung von Sonnenenergie – können ausnahmsweise zugelassen werden.

**Die Plateauhöhen sind in Bezug auf die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsflächen mit der Stadt Eppingen abzustimmen!**

## **3. Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

a = abweichende Bauweise, d.h. offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen > 50m zulässig

## **4. Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Gebäudehauptseiten sind entsprechend dem Planeintrag auszurichten.

## **5. Überbaubare Grundstücksfläche**

Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO und Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO

- vgl. Planeintrag -

## **6. Stellplätze, Tiefgaragen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 74 Abs. 1 LBO)

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den mit Pflanzgeboten belegten Flächen oder sonstigen gärtnerisch anzulegenden Flächen. Garagen und Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

## **7. Herstellen von Verkehrsflächen, Stützmauern, Böschungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Hinterbeton bis 40 cm Betonsockel infolge der Herstellung der Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

Sollten Stützmauern geländebedingt erforderlich werden, dürfen diese nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80m errichtet werden. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis von mindestens 1:2 auszugleichen.

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Niveauunterschiede zwischen den Baugrundstücken und dem öffentlichen Straßenraum dienen, können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.

## **8. Pflanzbindungen / Pflanzgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)

Die Pflanzgebote für Einzelbäume und Gehölzgruppen sind mit standortgerechten, heimischen Arten nach der Artenverwendungsliste (vgl. Anlage) umzusetzen.

Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist im gesamten Planungsgebiet unzulässig. Grünflächen, für die keine oder keine flächige Gehölzbepflanzung vorgesehen ist, sind mit einer Gräser-Kräuter-Mischung (Mischung aus Wiesengräsern mit einem Mindestanteil von 30 % Wildkräutern, aus autochthonem Saatgut) begrünt werden.

### **8.1 Allgemeines grundstückbezogenes Pflanzgebot**

Für die Baugrundstücke GE 4 und GE 5 sind je Baugrundstück im Bereich der nicht überbaubaren Bauflächen (außerhalb der privaten Grünflächen) mindestens je 8 Einzelbäume als Hochstämme 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 24 cm entsprechend der Artenverwendungsliste anzupflanzen.

### **8.2 Pflanzgebot 1 (PFG 1 – Äußere Randeingrünung und innere Gebietsgliederung)**

Entlang der äußeren Grenzen des Plangebiets und im Bereich der Grenzen zwischen den neuen Grundstücken/Plateauversätzen des Gewerbe-/Industriegebietes sind Pflanzflächen als geschlossene, freiwachsende Baumhecken anzulegen. Bei den Baumhecken sind sowohl höherwüchsige Baumarten als auch Straucharten im Unterwuchs zu verwenden, sie sind mindestens 3-reihig anzupflanzen. Das Verhältnis Bäume zu Sträuchern soll in den Gehölzgruppen etwa 1:10 betragen. (vgl. Artenverwendungsliste). Als Pflanzverband ist ein Raster von mind. 2 m x 2 m einzuhalten. Die Einzelbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 24 cm entsprechend der Artenverwendungsliste anzupflanzen.

### **8.3 Pflanzgebot 3 (PFG 3 – Bepflanzung der Bastionen am östlichen Gebietsrand)**

Die Böschungsaufschüttungen für die „Bastionen“ an der Ostgrenze des Plangebietes sind mit heimischen Sträuchern gemäß der Artenverwendungsliste zu bepflanzen. Sofern sie teilweise mit Gabionen gesichert werden sollen, sind diese mit Buschlagen zu begrünen. Hierfür eignen sich insbesondere Weidenarten (vgl. Artenverwendungsliste).

### **8.4 Einzelpflanzgebote im öffentlichen Straßenraum**

Die auf bzw. entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Plan festgesetzten Einzelpflanzgebote sind mit einer Grünfläche/Baumscheibe von mindestens 2,0 m x 2,5 m anzulegen und mit einem hochstämmigen Laubbaum – Stammumfang 16 bis 18 cm – zu bepflanzen und

dauerhaft zu erhalten. Die in der Plandarstellung festgesetzten Standorte für straßenbegleitende Bäume sind nicht bindend und können im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde im Rahmen der Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen geringfügig verschoben werden.

### **8.5 Einzelpflanzgebote im Bereich der privaten Stellplatzflächen**

Stellplätze auf Privatgrundstücken sind gemäß den Darstellungen in der Plandarstellung zu bepflanzen. Werden darüber hinaus weitere Stellplatzflächen auf den überbaubaren Grundstücksflächen angelegt, so ist je 4 PKW-Stellplätze 1 Baum anzupflanzen. Für die Bepflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu verwenden, Arten gemäß Artenverwendungsliste. Die Baumscheibe (mindestens 2,5 m x 2,5 m) ist vor dem Überfahren bzw. Verdichten zu schützen (Randsteineinfassung oder Baumschutzsystem).

### **8.6 Fassadenbegrünung**

Geschlossene Wandflächen sind, unabhängig von der Länge, mit einer Rank- oder Kletterpflanze entsprechend der Artenverwendungsliste je 5 laufende Meter Wandfläche zu begrünen (Öffnungen kleiner/gleich 0,75 qm bleiben unberücksichtigt). Der Anteil starkwüchsiger Arten muss mindestens 80 % betragen. Entsprechende Rank- und Kletterhilfen sind vorzusehen. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden, wenn ein Begrünungsausgleich geschaffen wird (z.B. 1 großkroniger Laubbaum je 10 m Fassadenlänge).

### **8.7 Dachbegrünung**

Flach-, Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° sind mit einer vollflächigen extensiven Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratstärke von 8 bis 10 cm zu versehen. Ausgenommen sind Dachflächen für technische Aufbauten. Geeignete Arten können aus Artenverwendungsliste ersehen werden. Bei Dachkonstruktionen mit Spannweiten > 20 m kann die Dachbegrünung auf 20 % der Dachfläche begrenzt werden, wenn gleichzeitig auf dem Grundstück eine Fläche von mindestens 80 % der nicht begrünenden Dachflächen mit großkronigen Bäumen entsprechend der Artenverwendungsliste bepflanzt, gärtnerisch angelegt und dauerhaft erhalten wird. Der Nachweis über den Umfang der aufgrund dieser Festsetzung vorzunehmenden bodenbezogenen Ersatzpflanzungen ist im Freiflächenplan zum Baugesuch zu erbringen.

### **8.8 Pflanzbindungen**

(§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Grünordnungsplan eingezeichneten Obstbäume mit Pflanzbindung sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Obsthochstämme mit Arten und Sorten gemäß der Artenliste zu ersetzen. Bei der Nachpflanzung abgängiger Obstbäume ist zu beachten, dass die neuen Obstbäume nicht genau auf dem bisherigen Baumstandort gepflanzt werden, sondern um einige Meter versetzt (Standortunverträglichkeiten bei Rosengewächsen).

## 9. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

Die im Hinblick auf das verbleibende Kompensationsdefizit innerhalb des Gebietes durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden – soweit entsprechende Flächen vorhanden sind – im Rahmen des Ökokontos der Stadt Eppingen realisiert und rechtlich gesichert. Eine Sicherung der für die Ausgleichsmaßnahmen notwendigen Flächen erfolgt ebenfalls über die Ökokontoregelung der Stadt Eppingen.

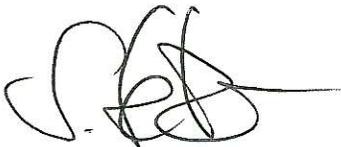
Sind im Ökokonto nicht ausreichend Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich eingestellt, so wird dieser flächenbedarf durch entsprechende Grunderwerbe durch die Stadt Eppingen gesichert.

PLANFERTIGER

Eppingen, den 24.01.2006

BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN

– Fachbereich Planen & Bauen –



S. Setzer  
Stadtplaner

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 25.01.2006

BÜRGERMEISTERAMT



Muckle  
Bürgermeister



## D ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachform und Dachneigung

- siehe Planeinschrieb -

Eine Firstrichtung wird nicht festgesetzt

#### 1.2 Farbe und Material der Dacheindeckung

(§ 74 Abs. 1 LBO)

Glänzende, lichtreflektierende oder polierte Materialien sowie in ihrer Fernwirkung grelle Farbtöne sind als Materialien zur Dacheindeckung nicht zulässig.

Ausnahmen können zur Nutzung von Sonnenenergie zugelassen werden.

#### 1.3 Farbe und Material der Fassaden

(§ 74 Abs. 1 LBO)

Glänzende und lichtreflektierende 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.

Die Fassaden der Gebäude sind mit mindestens zwei Materialien von jeweils gebietsprägendem Anteil auszuführen. Sie haben jeweils nach max. 30m Wandlänge eine vertikale Gliederung aufzuweisen. Die Gliederung muss sich über 90% der Höhe der Fassade erstrecken. Die Gliederung kann durch Materialwechsel oder Vor- oder Rücksprünge ausgeführt werden.

### 2. Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigung sind zulässig: Lebende Einfriedigungen aus Sträuchern und Gehölzen (vgl. Artenverwendungsliste), Maschendrahtzäune, Stab- und Wellgitter einschließlich Sockel bis 2,00m Höhe. Die Höhe der Sockelmauern ist auf 0,40m begrenzt. Zäune sind entsprechend der Artenverwendungsliste fachgerecht zu begrünen.

In begründeten Fällen kann die Höhe der Einfriedigung das angegebene Maß um 1 m überschreiten. Die Ausnahme erfolgt in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

### 3. Werbeanlagen

(§ 11 Abs. 3 i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen und Automaten sind unzulässig in öffentlichen Verkehrsflächen, sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Werbeanlagen sind nur grundstücks- bzw. betriebsbezogen zulässig. Sie müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen. Die Oberkanten der Werbeanlagen dürfen die jeweiligen Oberkanten der Gebäude nicht überschreiten. Die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig.

Durchgehende Farbbänder mit Werbecharakter sind auf den Fassaden unzulässig. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Die Höhe der Werbeanlage selbst (Logo bzw. Schrift o.ä.) darf max. 1,50 m betragen. Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, u.ä. sind unzulässig. Die Verkehrssicherheit der angrenzenden Verkehrsinfrastruktur muss gewährleistet sein.

#### **4. Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke und Gestaltung der Stellplätze**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO und § 1 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 38 Abs. 1 Nr. 15 LBO)

Auf den privaten Grundstücksflächen dürfen maximal 25% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit geschlossener, d.h. wasserundurchlässiger Oberfläche befestigt werden.

Fußwege, Gehwege und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie PKW-Stellplätze und Parkierungsanlagen für PKW in den Öffentlichen Räumen sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet ist – bspw. durch Verwendung von Rasensteinen, Rasenpflaster oder wasserdurchlässiger, sandverlegtes Drainfugenpflaster, wassergebundenen Decken oder in ihrer Wasserdurchlässigkeit entsprechenden Materialien.

#### **4. Gestaltung der privaten Grünflächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die im Grünordnungsplan dargestellten privaten Grünflächen sind gärtnerisch bzw. gemäß Vorgaben der textlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) zu gestalten. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen Nutzungen frei zu halten. Lediglich im Bereich der Bastionen und der Kegel kann eine Befestigung der Geh- und Aufenthaltsflächen durch wassergebundene Decke zugelassen werden. Diese sind in den Freiflächengestaltungsplänen zum Baugesuch darzustellen.

#### **5. Materialien zur Böschungssicherung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die „Bastionen“ im östlichen Planungsgebiet im Übergang zum Landschaftsraum können zur Sicherung der Standfestigkeit bis zu einem Drittel ihrer Höhe baulich gefasst werden. In der Materialwahl sind Natursteintrockenmauern oder Gabionen zu verwenden. Gabionen und Trockenmauern aus Blocksteinen sind durch Buschlagen zu begrünen. Entstehende Erdböschungen sind mit Sträuchern zu bepflanzen.

## 6. Niederspannungsleitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

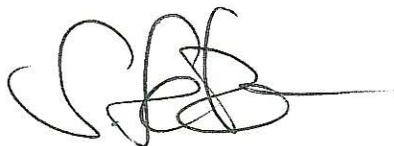
Die im Gebiet zu verlegenden Niederspannungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen. Die Ausführung als Freileitung ist nicht gestattet.

PLANFERTIGER

Eppingen, den 24.01.2006

BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN

– Fachbereich Planen & Bauen –

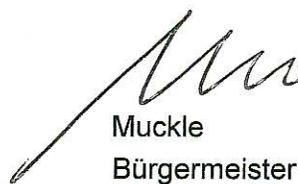


S. Setzer  
Stadtplaner

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 25.01.2006

BÜRGERMEISTERAMT



Muckle  
Bürgermeister



## **E HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGS- BZW. KENNTNISGABEVERFAHREN**

Nachrichtliche Übernahme von Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 74 Abs. 1 LBO)

### **1. Baugrund**

Für das Plangebiet liegt ein geotechnisches Standortgutachten zum vorhandenen Baugrund vor. Im Zuge der Durchführung von Baumaßnahmen wird die Durchführung von Haupterkundungen vor Beginn der Gründungsarbeiten erforderlich. Im Zuge des Massenausgleichs innerhalb des Plangebietes können beim Wiedereinbau anstehende Böden der Schicht 2 (Lößlehme) unter Konditionierungsmaßnahmen verwendet werden.

Für weitere Ausführungen wird auf das geotechnische Standortgutachten (vgl. Anlage) verwiesen.

### **2. Erdaushub**

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Bau- gebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden bzw. einzubauen.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbarer 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 Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

### **3. Erschließen von Grundwasser**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIB (Nr. 201). Die Vorschriften der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Gem. § 35 WHG i.V.m. § 37 Abs. 4 WG sind unvorhergesehene Erschließungen von Grund- und Schichtwasser unverzüglich der Wasserbehörde anzuzeigen. Die Arbeiten, die zur Erschließung von Grundwasser geführt haben, sind bis zu einer einvernehmlichen Regelung mit den Wasserbehörden einstweilen einzustellen.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

**Nach Aussage des vorliegenden geotechnischen Standortgutachtens ist die Klärung der am Standort herrschenden Grundwassersituation vor Durchführung von Baumaßnahmen zwingend erforderlich.**

#### **4. Gestaltung der Niveauunterschiede zwischen den einzelnen Plateauebenen.**

Grundsätzlich sind zur Überbrückung von Höhenunterschieden ingenieurbio-logische Bauweisen mit lebenden Materialien (z. B. Spreitlagen, Buschlagen usw.) oder Kombinationsbauweisen aus lebenden und toten Materialien (z. B. begrünte Trockenmauern, begrünte Betonfertigteile usw.) einem Ausbau mit toten Materialien (v. a. mit Beton) vorzuziehen.

#### **5. 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.

Bodenbelastungen sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt.

Sollten bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes bis dahin nicht gekannte Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Heilbronn, Umweltschutzamt, unverzüglich zu verständigen.

#### **6. Belange des Denkmalschutzes**

Beim Vollzug der Planung können 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.

#### **7. Pflanzplan**

Bei der Vorlage der prüffähigen Baugesuchsunterlagen ist als Teil der Baugesuchsvorlagen ein Pflanzplan einzureichen.

Der Pflanzplan hat Aussagen über die Gestaltung der Außenanlagen des gesamten Grundstücks zu enthalten (insbesondere zu Geländehöhen, Stützmauern und Bepflanzung).

**Der Pflanzplan ist Bestandteil der Baugenehmigung!**

#### **8. Nachbarrecht**

Insbesondere bei Pflanzmaßnahmen und bei der Errichtung von Einfriedigungen sind die Bestimmungen des „Nachbarschaftsrechts Baden-Württemberg – NRG“ zu beachten.

#### **9. Lampen und Baumstandorte**

Die im Bebauungsplan eingetragenen Lampen- und Baumstandorte können, wenn es aus erschließungs- und baulandumlegungstechnischen Gründen erforderlich ist, in Abstimmung mit der Stadt Eppingen verändert werden. Verbindlich ist jedoch der bei der Erschließung festgelegte Standort. Die Nutzung der Grundstücke hat sich an den Lampen- und Baumstandorten zu orientieren.

## 10. Anlagen zum Bebauungsplan

Die vorliegenden Fachgutachten

- Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan TIEFENTAL I – 1. ÄNDERUNG (PLANzeit, Stuttgart, Entwurfsstand 22.09.2005)
- Rechnerische Prognose von Schallimmissionen zum geplanten Industriegebiet „Tiefental“ nordöstlich des Stadtkerns von Eppingen (DEKRA Umwelt GmbH, Stuttgart, 06.06.01)  
*(liegt den Unterlagen nicht bei, da bereits im Bebauungsplanverfahren TIEFENTAL I aus dem Jahr 2001 enthalten)*
- Geotechnisches Standortgutachten (Smolczyk und Partner, Stuttgart, 06.08.2001)  
*(liegt den Unterlagen nicht bei, da bereits im Bebauungsplanverfahren TIEFENTAL I aus dem Jahr 2001 enthalten)*

werden Bestandteil der Begründung und dienen der Erläuterung der Planungsabsicht, der textlichen Festsetzungen und der Darstellung im Plan.

**F VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 2 Abs. 1 BauGB und damit Einleitung des Verfahrens	am	<b>13.09.2005</b>
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am	<b>23.09.2005</b>
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom	<b>26.09.2005</b>
	bis	<b>21.10.2005</b>
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am	<b>06.12.2005</b>
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	<b>09.12.2005</b>
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt	vom	<b>19.12.2005</b>
	bis	<b>20.01.2006</b>
Satzungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 10 BauGB	am	<b>24.01.2006</b>
Ausfertigung der Satzungen	am	<b>25.01.2006</b>
Öffentliche Bekanntmachung der Satzung und damit <b>Rechtsverbindlichkeit</b> des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	<b>27.01.2006</b>

## Anlagen

### Artenverwendungsliste

<b>Artenverwendungsliste für Gehölzpflanzungen</b>			
<b>Gehölzarten:</b>		<b>Sträucher:</b>	
<b>Bäume 1. Ordnung:</b>			
x Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
x Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Hasel	<i>Coryllus avellana</i>
x Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Weißdorn	<i>Crataegus oxy. et mono.</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Stieleiche	<i>Quercus rubor</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
x Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Heckenkirsche	<i>Lonicera xy-losteum</i>
x Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Essigrose	<i>Rosa gallica</i>
<b>Bäume 2. Ordnung:</b>		Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
x Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	<b>feuchte Standorte (Gräben, Mulden):</b>	
x Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	Silberweide	<i>Salix alba</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>		
x = als Straßenbaum geeignet			

<p><b>säulenförmige Gehölze für die Bepflanzung der „Kegel“ entlang der B 293</b></p> <p>Pyramiden-Eiche      Quercus pet. ‚Fastigiata‘</p> <p>Pyramiden-Hainbuche      Carpinus bet. ‚Fastigiata‘</p>	<table border="0"> <tr> <td>Korbweide</td> <td>Salix viminalis</td> </tr> <tr> <td>Purpurweide</td> <td>Salix purpurea</td> </tr> <tr> <td>Mandelweide</td> <td>Salix triandra</td> </tr> <tr> <td>Gem. Schneeball</td> <td>Viburnum opulus</td> </tr> <tr> <td>Pfaffenhütchen</td> <td>Euonymus europaeus</td> </tr> </table> <p><b>Gehölze für ing.-biol. Bauweisen:</b></p> <table border="0"> <tr> <td>Korbweide</td> <td>Salix viminalis</td> </tr> <tr> <td>Purpurweide</td> <td>Salix purpurea</td> </tr> <tr> <td>Mandelweide</td> <td>Salix triandra</td> </tr> <tr> <td>Liguster</td> <td>Ligustrum vulgare</td> </tr> <tr> <td>Roter Hartriegel</td> <td>Cornus sanguinea</td> </tr> </table>	Korbweide	Salix viminalis	Purpurweide	Salix purpurea	Mandelweide	Salix triandra	Gem. Schneeball	Viburnum opulus	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Korbweide	Salix viminalis	Purpurweide	Salix purpurea	Mandelweide	Salix triandra	Liguster	Ligustrum vulgare	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Korbweide	Salix viminalis																				
Purpurweide	Salix purpurea																				
Mandelweide	Salix triandra																				
Gem. Schneeball	Viburnum opulus																				
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus																				
Korbweide	Salix viminalis																				
Purpurweide	Salix purpurea																				
Mandelweide	Salix triandra																				
Liguster	Ligustrum vulgare																				
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea																				
<p><b>bei Bedarf: Auswahl an Obstbaumarten:</b></p> <p><b>Apfelsorten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bittenfelder Sämling</li> <li>Boskoop</li> <li>Bohnapfel</li> <li>Brettacher</li> <li>Danziger Kantapfel</li> <li>Engelsberger</li> <li>Goldparmäne</li> <li>Jakob Fischer</li> <li>Maunzenapfel</li> <li>Winterampur</li> </ul> <p><b>Kirschensorten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Büttners Rote</li> <li>Große Schwarze Knorpel</li> <li>Hedelfinger</li> <li>Schneiders Späte Knorpel</li> </ul>	<p><b>Birnensorten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gelbmöstler</li> <li>Gute Graue</li> <li>Gute Luise</li> <li>Pastorenbirne</li> <li>Österr. Weinbirne</li> <li>Schweizer Wasserbirne</li> <li>Stuttgarter Geißhirtle</li> <li>Weinbirne</li> </ul> <p><b>Sonstige:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Walnuß</li> <li>Wildobst (Holzapfel, Holzbirne, Speierling, Vogelkirsche)</li> <li>Zwetschgen</li> </ul>																				

**Artenempfehlungsliste für Rank- und Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung sowie Arten für die extensive Dachbegrünung**

<b>Fassadenbegrünung:</b>		<b>nur nord- und ostexponierte Lage:</b>	
<b>alle Expositionen:</b>			
Gem. Waldrebe*	Clematis vitalba	Efeu	Hedera helix
Waldrebe*	Clem. alpina	Kletterhortensie	Hydrangea petio- laris
	Clem. viticella		
Jelängerjelier*	Lonicera caprifolium		
Wilder Wein	Parth. tricuspid. 'Veitchii'		
	*Parth. quinquefolia		
Pfeifenwinde*	Aristolochia dur.		
Knöterich*	Polygonum aubertii		
* Rank- oder Kletterhilfe notwendig			
<b>extensive Dachbegrünung aus Gras- und Krautarten:</b>			
<u>Krautarten:</u>		<u>Grasarten:</u>	
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album	Schafschwingel	Festuca ovina
Fetthenne	Sedum floriferum	Flaches Rispengras	Poa compressa
	„Weihenstephaner Gold“	Knolliges Rispengras	Poa bulbosa
Teppichsedum	Sedum spurium	Dach-Trespe	Bromus tecto- rum
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre		
Dachwurz	Sempervivum spec.		
Heidenelke	Dianthus deltoides		
Walderdbeere	Fragaria vesca		
Thymian	Thymus pulegioides		