

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- betreutes Wohnen**
Baufläche für betreutes Wohnen
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- BZH = 480,75
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- FH_{max} 12,0
TH_{max} 9,0
Maximale Firsthöhe/ maximale Traufhöhe
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 0.5
Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)
- 1.5
Geschossflächenzahl
(§ 20 BauNVO)
- III
Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- a
abweichende Bauweise
- überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans
(§ 9 Abs. 7 und § 12 Abs. 3 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

- Äußere Gestaltung**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- DN 15°-35°
geneigtes Dach mit Dachneigungsbereich
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften
- Hinweise**
- Bestandsvermessung, Schäufler Büro für Vermessungswesen, Bietigheim-Bissingen, 22.05.2020
- Bemaßung in ca.-Werten
12,9 m

Beispiel Nutzungsschablone

betreutes Wohnen	III
	FH _{max} 12,0 TH _{max} 9,0
0.5	1.5
a	DN 15°-35°
BZH 191,0	

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse/ maximale Firsthöhe/ maximale Traufhöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung
Bezugshöhe	

Gesetzliche Grundlagen:

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

Fläche:	ca. 0,25 ha
Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat: § 2 Abs. 1 BauGB	24.11.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: § 2 Abs. 1 BauGB	09.07.2021
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit: § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 u. § 3 Abs. 1 BauGB	12.07.2021 - 30.07.2021
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 1 BauGB	07.07.2021 - 30.07.2021
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat: § 12 BauGB und § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	28.09.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung: § 12 BauGB und § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	08.10.2021
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs: § 12 BauGB und § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	18.10.2021 - 18.11.2021
Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 12 BauGB und § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB	12.10.2021 - 18.11.2021
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans: § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	24.02.2022
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften: § 74 Abs. 1 u. 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	24.02.2022
Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung). Eppingen, den	18.03.2022
Peter Thalmann, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	01.04.2022
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	01.04.2022

Maßstab im Original: 1:500
Planformat im Original: 600 x 297 mm
Koordinatensystem: DHDN / GK



Stadt
EPPINGEN
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
inkl. Vorhaben- und Erschließungsplänen
und örtlichen Bauvorschriften

Orchideenstraße

vom 28.09.2021

baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

S:\daten\STADT\LP_390_Paulus-Wohnbau-GmbH\390-001_VEP-Orchideenstr\BPE\PLAN\390-001_VEP_Orchideenstr_E.dwg | Layout: BP

Stadt Eppingen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
inkl. Vorhaben- und Erschließungspläne
und örtliche Bauvorschriften**

Orchideenstraße

vom 28.09.2021

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Textteil

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Anhang

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung,
- Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, AWL Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Dipl.-Biol. Dieter Veile, Obersulm, 20.09.2020.
- Ingenieurgeologisches Gutachten, Dr. Behnisch GmbH, Spechbach, 13.07.2021.

5 Geltungsbereich

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

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Zulässige Vorhaben

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3 und 3a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Zulässig ist das in den Vorhaben- und Erschließungsplänen 1/10 bis 10/10 beschriebene Vorhaben im Rahmen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne 1/10 bis 10/10 sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Grundlage des für den Satzungsbeschluss abgeschlossenen Durchführungsvertrages.

A2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 und 3a BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone wird festgesetzt:

Baufläche für betreutes Wohnen

Zulässig sind:

- Wohngebäude, welche der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
- Wohngebäude mit Wohnungen / Wohngemeinschaften für Menschen mit Handicap,
- Untergeordnete Verwaltungsnutzungen soweit diese für den Betrieb des betreuten Wohnens erforderlich sind.
- Untergeordnete Einrichtungen soweit diese im Zusammenhang mit dem Betrieb des betreuten Wohnens stehen.
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Untergeordnet Praxen für freiberuflich Tätige aus dem Gesundheitsbereich (z. B. Arztpraxen) und andere Gewerbetreibende aus dem Gesundheitsbereich, die ihre Berufe in ähnlicher Art ausüben (z. B. Physiotherapie, Krankengymnastik).
- Sonstige medizinische Gesundheitsservicebetriebe sowie Therapie- und Rehabilitationseinrichtungen soweit diese im Zusammenhang mit dem Betrieb des betreuten Wohnens stehen.
- Verwaltungs-, Sozial- und Lagerräume für die genannten zulässigen Nutzungen.
- Eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.
- Stellplätze und Tiefgaragen.

Zulässig sind nur im Erdgeschoss:

- Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe aus dem Gesundheitsbereich (z. B. Optiker, Hörgerätefachgeschäft, Sanitätsfachgeschäft, Reformhaus).
- Ein Tagescafé als Schank- und Speisewirtschaft sofern dieses überwiegend der Versorgung der Bewohner der Einrichtung und deren Besuchern dienen.

A3 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Geschossflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen.

A3.1 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.

A3.2 Geschossflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Geschossflächenzahl gilt als Obergrenze.

A3.3 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

A3.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der maximalen Firsthöhe (FH_{max}) und der maximalen Traufhöhe (TH_{max}) in Metern in Verbindung mit der Bezugshöhe (BZH) in Metern über Normalnull entsprechend den Planeinschrieben.

Die Firsthöhe bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der Bezugshöhe und dem First gemessen.

Die Traufhöhe wird zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Für Flachdächer gilt die festgesetzte TH_{max} als maximale Gebäudehöhe und wird zwischen der BZH und der Oberkante der Attika gemessen.

Die tatsächlich realisierten First- und Traufhöhen können auf maximal 20 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für haustechnisch bedingte Aufbauten (wie z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Aufzugsüberfahrten) und Anlagen solarer Strahlungsenergie um max. 1,50 m überschritten werden. Die haustechnischen Aufbauten sind vom First und der Traufe um mindestens 1,00 m zurück zu versetzen. Für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gilt die vorgenannte prozentuale Flächenbegrenzung nicht.

A4 Bauweise

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

a: abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen.

A5 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

In Ergänzung hierzu wird Folgendes festgesetzt:

A5.1 Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten

Bis zu einer Breite von jeweils 5,0 m dürfen die Baugrenzen überschritten werden

- durch Terrassen um bis zu 2,5 m Tiefe,

- durch sonstige untergeordnete Bauteile (wie z. B. Gesimse, Dachvorsprünge (§ 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO)) und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone (§ 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO)) um bis zu 1,5 m (Die Abstandsregelung gem. LBO bleibt davon unberührt.)

A5.2 Nebenanlagen

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze. Diese sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A5.3 Offene Stellplätze und Tiefgaragen

Offene Stellplätze und Tiefgaragen sowie ihre Zufahrten und Zuwegungen sind im gesamten Plangebiet zulässig.

Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A6.1 Entwässerung

Die Entwässerung hat im modifizierten Mischsystem zu erfolgen.

Behandlungsbedürftiges Niederschlagwasser von privaten Hof-, Wege- und Zufahrtsflächen sowie häusliches Schmutzwasser ist in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser der Dachflächen ist in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

Durch geeignete bauliche Maßnahmen ist dafür Sorge zu tragen, dass von den privaten Flächen, insbesondere den Grundstückszufahrten kein Niederschlagswasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangt.

A6.2 Zeitliche Beschränkung für den Abriss von Gebäuden und für Rodungsarbeiten

Die Baufeldfreimachung und die Rodung von Bäumen und Sträuchern ist im Plangebiet nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01. Oktober bis einschließlich Februar zulässig.

A6.3 Oberflächenbeläge

Der Oberflächenbelag von privaten Erschließungswegen / Zugängen / Zufahrtsflächen und offene Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge oder Rasenpflasterbelag herzustellen.

A6.4 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel zulässig. Es sind Leuchten zu verwenden, die kein Streulicht erzeugen, Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

A7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A7.1 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens sechs Bäume gemäß der Pflanzliste im Anhang anzupflanzen. Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind gebietsheimische hochstämmige Laub- oder Obstbäume mit mindesten 16/18 cm Stammumfang für Laub- und 10/12 cm für Obstbäume zu wählen..

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit gewachsenen Pflanzen zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von Schottergär-

ten (schotterüberdeckte Flächen, deren bepflanzter Anteil weniger als 90% beträgt) ist unzulässig.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Dachform/-neigung

Zulässig sind geneigte Dächer mit einem Dachneigungsbereich zwischen 15° und 35°. Flachdächer sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt 100 m² zulässig.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

Dachdeckung

Zulässig sind rote oder rotbraune sowie anthrazitfarbene und graue Dachdeckungselemente.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Für die Gebäudeaußenflächen sind folgende Materialien zulässig: Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind, mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, unzulässig.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 2 m² und nur bis zur Höhe der Oberkante Decke des Erdgeschosses zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

Freistehende Werbeanlagen, Fahnenwerbung und Warenautomaten sind unzulässig.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Einfriedungen

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen/ öffentliche Fuß- und Radwege angrenzen, sind 0,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen und als gepflanzte lebende Einfriedungen bis 1,5 m Höhe oder als blickoffene Zäune, bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

Für die Einfriedungen der Baugrundstücke untereinander sind nur Heckenpflanzungen aus gebietsheimischen Laubgehölzen, begrünte Metallgeflechtzäune oder offene Holzzäune mit senkrechter Lattung bis max. 1,5 m (Hecken bis max. 1,8 m) zulässig.

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.

C3 Altlasten

Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Gärtnereibetrieb erfolgte eine Untersuchung des Mutterbodens auf Rückstände von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln (Organochlorpestizide und Triazine). In dem untersuchten Mutterboden konnten keine Organochlorpestizide und Triazine nachgewiesen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Kontaminationen an anderer Stelle nicht auszuschließen sind. Möglicherweise werden im Rahmen der Entsorgung von Aushubmaterial Haufwerksbeprobungen und weitere Bodenanalysen notwendig.

C4 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Schutzzone III und IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebiets Eppingen (BBR Kleinallmend, Brunnenbruch und Bräunling) mit der Nummer 125.201. Die Regelungen der einschlägigen Rechtsverordnung vom 25.11.1985 sind zu beachten.

C5 Grundwasser und Baugründung

Als Bemessungsgrundwasserstand (HGW) wird für das geplante Vorhaben eine Höhe von 187,50 m ü NN angegeben. Unter der untersten Abdichtungsebene des UGs müssen mindestens 0,5 m Abstand zum Bemessungsgrundwasserstand (HGW) gegeben sein. Dies ist nicht der Fall. Daher sind gem. DIN 18533 folgende Wassereinwirkungsklassen für das Bauvorhaben anzusetzen:

- Wassereinwirkungsklasse W 2.1-E (Mäßige Einwirkung von drückendem Wasser ≤ 3 m Eintauchtiefe)
- Wassereinwirkungsklasse W 2.2-E (Hohe Einwirkung von drückendem Wasser ≥ 3 m Eintauchtiefe.)

Erdeinbindende Teile sind druckwasserdicht auszubilden.

In Bereichen in welchen das UG nicht mit weiteren Gebäudeteilen überbaut wird, sind die Wassereinwirkungsklasse W 3-E (Nicht drückendes Wasser bei erdüberschütteten Decken) und die Hinweise der DIN 18531 zu beachten.

Da bekannt ist, dass die geplanten Gebäude mit Tiefgarage in das vorhandene Grundwasser eingreifen werden, sind gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg sowohl für den Bau als auch die Absenkung bzw. Abpumpen des Grundwassers behördliche Genehmigungen einzuholen. Die hierfür zuständige Behörde ist das Landratsamt Heilbronn.

C6 Vogelschutz

Zur Vermeidung eines erhöhten Kollisionsrisikos für Vögel sind Vollverglaste Verbindungsgänge / Treppenaufgänge etc. mit Vogelschutzglas der Kategorie A oder alternativ wirksame Markierungen gegen Kollisionen einzuplanen (z. Bsp. Vertikale Linien (mind. 5 mm breit bei max. 10 cm Abstand), horizontale Linien (mind. 3 mm breit bei max. 3 cm Abstand oder mind. 5 mm breit bei max. 5 cm Abstand) oder Punktraster).

C7 Starkregen

Es wird darauf hingewiesen, dass im Umfeld des Plangebietes in der Vergangenheit Starkregenereignisse aufgetreten sind. Bei der Ausführung der Bauvorhaben werden private Objektschutzmaßnahmen (z. B. Schutz von Tiefgarageneinfahrten) empfohlen.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	24.11.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	09.07.2021
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 12 BauGB und § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB	12.07.2021 – 30.07.2021
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 12 BauGB und § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB	07.07.2021 – 30.07.2021
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	28.09.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 12 BauGB und § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	08.10.2021
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 12 BauGB und § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	18.10.2021 – 18.11.2021
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 12 BauGB und § 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	12.10.2021 – 18.11.2021
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	24.02.2022
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. §4 GemO/BW	24.02.2022
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung).	
Eppingen, den	18.03.2022
Peter Thalmann, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	01.04.2022
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	01.04.2022

E ANHANG

Pflanzliste zur Artenverwendung

Für Pflanzmaßnahmen auf den unbebauten Flächen bebauter Grundstücke dürfen nur die nachfolgenden standortgerechten Bäume, Sträucher und Rankgewächse verwendet werden.

Bäume:

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

Hinweis:

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

Sträucher:

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

Rankgewächse:

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

Hinweise: Weitere Gehölzarten in Abstimmung der Beratungsstelle für Grünplanung und Obstbau des Landratsamtes Heilbronn sind möglich.

Das Anpflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen ist unzulässig, stattdessen sind die oben genannten, gebietsheimischen Arten zu verwenden.

Stadt Eppingen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
incl. Vorhaben und Erschließungspläne
und örtliche Bauvorschriften**

Orchideenstraße

vom 28.09.2021

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Ver- und Entsorgung
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels möchte die Stadt Eppingen das Angebot an altersgerechtem Wohnraum sowie Wohnraum für pflegebedürftige Menschen weiter ausbauen. Der Bedarf an altersgerechten Wohnungen sowie Pflegeplätzen wird in den nächsten Jahren aufgrund der zunehmend älter werdenden Bevölkerung voraussichtlich weiterhin steigen. Gemäß der Auswertung der statistischen Daten im Rahmen des Kreispflege Handlungskonzept 2035 wird der Anteil der 65-jährigen und Älteren an der Gesamtbevölkerung in der Stadt Eppingen von 18,8% im Jahr 2020 bis zum Jahr 2035 auf 27,3% steigen.

Der bestehende Bebauungsplan „Geranienstraße“ i.K.g. am 06.03.1981 lässt jedoch eine effiziente und funktional geordnete Entwicklung des Plangebiets nicht zu. Daher ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund der bereits vorliegenden Detailschärfe der Vorhabenplanung, wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt, der die Realisierung der gewünschten Nutzung sowie des konkreten Vorhabens sicherstellt.

Ziel des Bebauungsplans ist es die bisher minder bebaute Fläche durch ein städtebaulich und funktional ausgereiftes Konzept neu zu ordnen und Wohnraum für Senioren und Pflegebedürftige zu schaffen. Damit werden das Leben und Wohnen in der vertrauten Umgebung und mit den bestehenden sozialen Strukturen im Alter weiter ermöglicht.

Der Gemeinderat der Stadt Eppingen hat daher am 24.11.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Orchideenstraße“ gefasst.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

2.1 Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

2.1.1 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage der Stadt Eppingen. Das Grundstück ist derzeit teilweise bebaut. Durch den Bebauungsplan sollen die Nachverdichtung und effiziente Nutzung der Fläche vorbereitet werden. Damit handelt es sich um eine typische Maßnahme der Innenentwicklung.

2.1.2 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des

§ 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder

- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 0,25 ha. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird somit innerhalb der Größenordnung für die das beschleunigte Verfahren, ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB, liegen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

2.1.3 **Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB**

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.“

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird.

2.1.4 **Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB**

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

2.1.5 **Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB**

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

→ Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.

2.2 **Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB**

2.2.1 **Vereinfachtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB**

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Es kann von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. Von der Beschleunigung

des Verfahrens wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht und auf die Frühzeitige Beteiligung wird verzichtet.

Des Weiteren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- vom Monitoring nach § 4c BauGB.

2.2.2 **Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Berichtigung des FNPs)**

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

2.2.3 **Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung)**

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Bei kleingebietlichen Bebauungsplänen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB; weniger als 20.000 m² Grundfläche), wie im vorliegenden Fall, gelten somit alle Eingriffe als nicht-ausgleichsbedürftig. Damit sind die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Zudem besteht für das Plangebiet bereits Planungsrecht (auf Kapitel 3.2 Bebauungspläne, wird verwiesen). Für den Bebauungsplan bedeutet dies, dass alle als überbaubar dargestellten Flächen bisher schon überbaubar waren. Der Eingriff ist zulässig. Es besteht keine Ausgleichspflicht gem. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Eppingen vom 26.02.2007 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Da die Mischfläche ebenfalls dem Wohnen dient, kann die Festlegung der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Seniorenwohnen als eine Entwicklung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan angesehen werden. Die Festsetzungen im Bebauungsplan stehen nicht im Widerspruch zum Flächennutzungsplan.

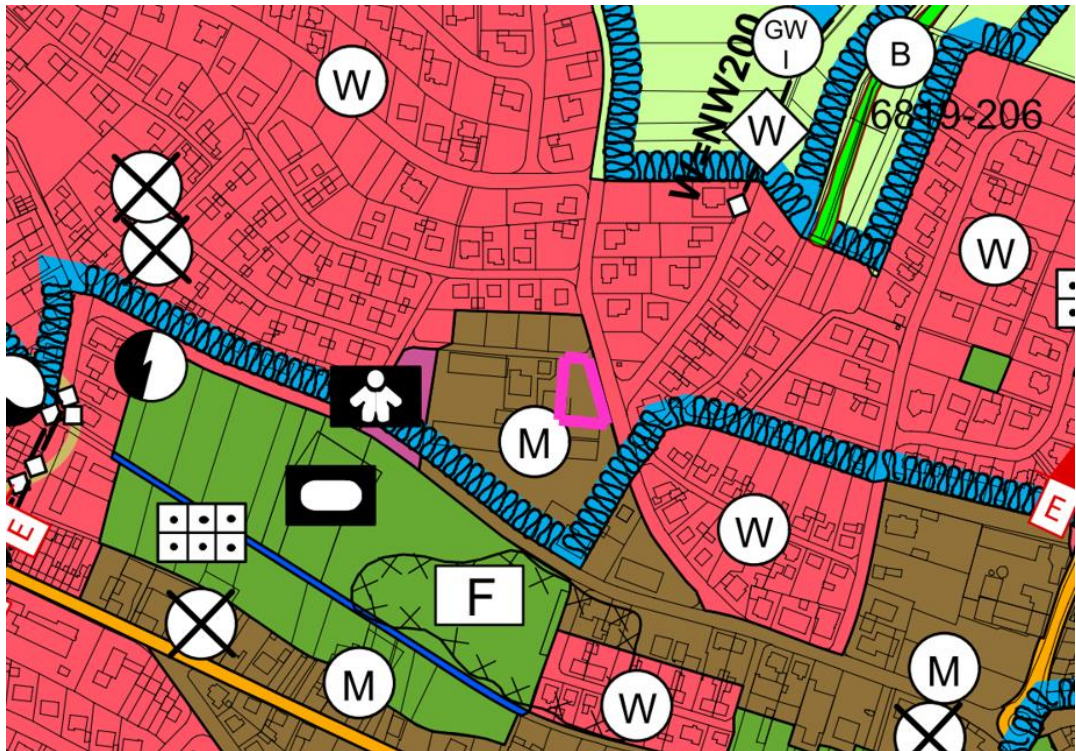


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Eppingen

3.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Geranienstraße“ i.K.g. am 06.03.1981. Dieser setzt für den Geltungsbereich ein Mischgebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist über eine GRZ mit 0,4, einer GFZ mit 0,8 sowie maximal zwei Vollgeschosse definiert. Zudem gilt eine besondere Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

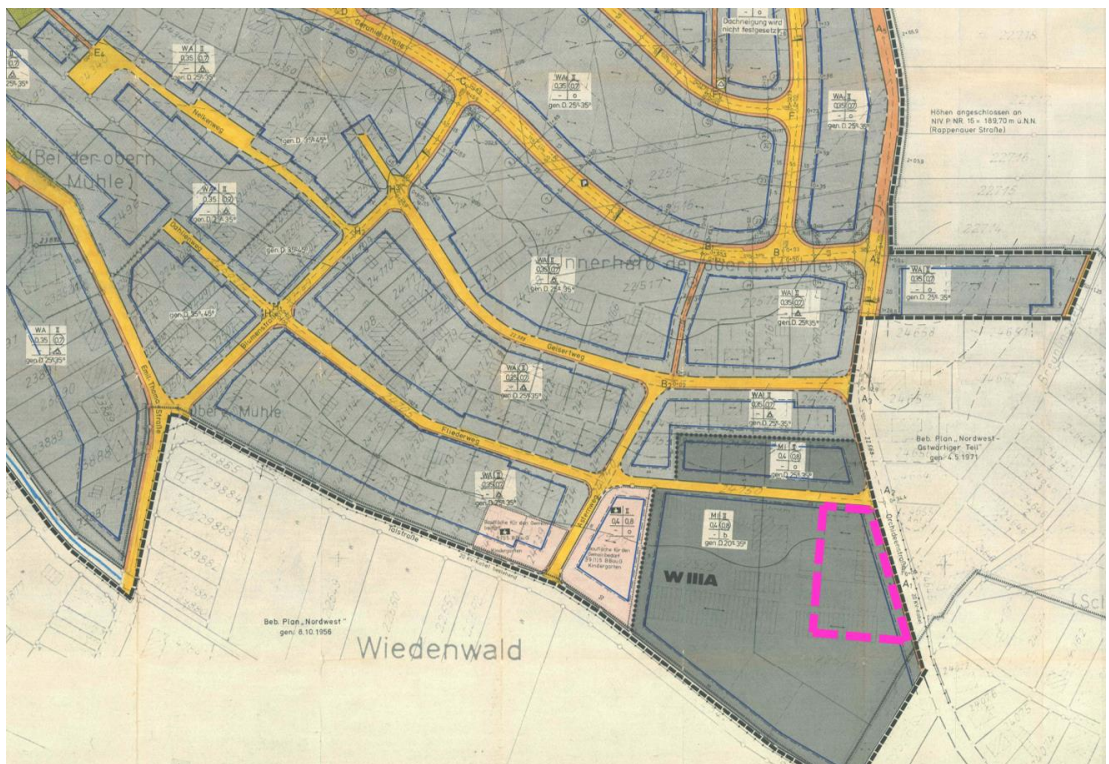


Abbildung 2: Auszug aus dem bestehenden Bebauungsplan „Geranienstraße“

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Der Verwaltungsraum Eppingen gehört verwaltungsmäßig zur Region Heilbronn-Franken und damit zum Regierungsbezirk Stuttgart.

An den Verwaltungsraum angrenzende Städte und Gemeinden sind im Urzeigersinn von Nordosten Kirchardt, Schwaigern, Brackenheim, Güglingen und Zaberfeld (alle Landkreis Heilbronn), Sulzfeld, Kraichtal und Östringen (alle Landkreis Karlsruhe) sowie Sinsheim (Rhein-Neckar-Kreis).

Die Stadt Eppingen ist ein Unterzentrum im Mittelbereich Heilbronn, das Oberzentrum ist Heilbronn. Über die Bundesstraße B293 ist die direkte Verkehrsanbindung nach Heilbronn und Bretten gewährleistet.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtgebiets.



Abbildung 3: Lage im Raum, Darstellung Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH auf Grundlage des Daten- und Kartendienstes der LUBW © 2020 Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

4.2 Naturräumliche Lagebedingungen

Naturräumlich betrachtet teilt sich die Gemarkung Eppingens in zwei naturräumliche Einheiten, zum einen das Eppinger Gäu, welches sich durch lössbedecktes, flachgewelltes Hügelland charakterisiert sowie zum anderen der mittlere Kraichgau. Zudem liegt die Stadt an der Elsenz, einem Nebenfluss des Neckars.

4.3 Topographie

Die Gemarkung des Stadtgebiets Eppingens ist topographisch stark bewegt. Nördlich des Ortsteils Richen befindet sich der Tiefpunkt mit ca. 180 müNN. und

nach Süden steigt das Gelände auf bis zu ca. 322 müNN, südlich des Ortsteils Mühlbach.

Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle von Norden von ca. 191 müNN nach Süden auf ca. 188 müNN auf.

4.4 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet war bisher mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie mit Gewächshäusern bebaut. Die Gewächshäuser wurden mittlerweile zurückgebaut. Die südliche Teilfläche des Grundstücks ist derzeit unbebaut. Die Nachbarschaft des Plangebiets ist überwiegend durch Wohngebäude geprägt.

4.5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 22529/7.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept

Die Baustruktur sieht eine Gliederung in drei Einzelbaukörper vor, die über ein Verbindungsbauwerk mit einander verknüpft werden. Durch die Gliederung der Baukörper wird der Maßstab der umgebenden Bebauung aufgenommen und ein massives in Erscheinung treten des geplanten Bauvolumens vermieden. Die Einzelbaukörper sind versetzt angeordnet und die Grundfläche der Baukörper wird von Norden nach Süden entsprechend dem Grundstückszuschnitt größer. Das Einfügen in die Umgebung wird ebenso durch das Aufgreifen der ortsbildprägenden Dachform des Satteldaches gewährleistet.

Das Konzept sieht 40 Wohnungen mit Größen zwischen ca. 47 m² und ca. 80 m² vor. Diese erstrecken sich über drei Vollgeschosse. Im Erdgeschoss sind zudem ein Gemeinschaftsraum sowie Nebenräume vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt ebenfalls über die Orchideenstraße. Der ruhende Verkehr ist aufgrund der hohen baulichen Ausnutzung des Grundstücks und dem städtebaulichen Ziel die Freiflächen zum Aufenthalt vorzuhalten, in einer Tiefgarage organisiert. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt am südlichen Rand des Grundstücks.

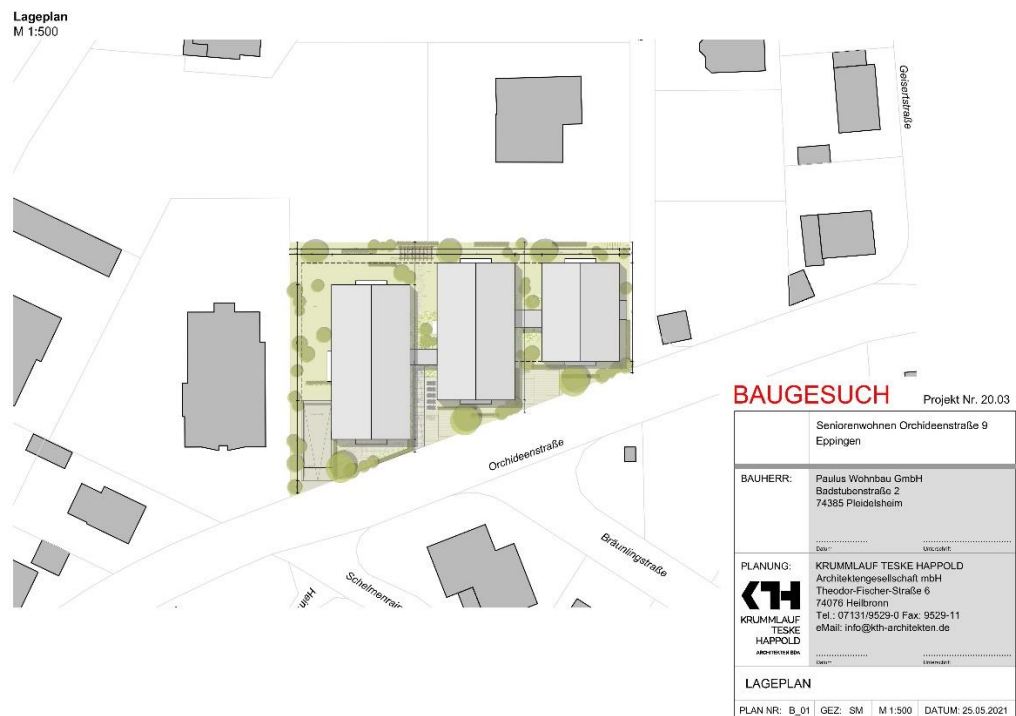


Abbildung 4: Lageplan zum Baugesuch, Stand 25.05.2021, Paulus Wohnbau GmbH / Krummlauf Teske Happold Architekten, Heilbronn.

6 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an bestehende Leitungen zur Ver- und Entsorgung ist möglich.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem. Zur Regenrückhaltung und Drosselung sind Maßnahmen auf dem Grundstück vorgesehen.

7 Gutachten / Untersuchungen

7.1 Artenschutz

Durch die AWL Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Dipl.-Biol. Dieter Veile, Obersulm, 20.09.2020 wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt um die Auswirkungen der Planung auf relevante Arten zu ermitteln. Entsprechend dem Ergebnis der Untersuchung ist folgendes festzustellen: *„Die vorhandenen Strukturen verweisen darauf, dass durch das Vorhaben bezüglich Vogelarten sowie europarechtlich geschützter Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und Schmetterlinge keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden können. Konkrete Untersuchungen im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind nicht erforderlich.“*

7.2 Ingenieurgeologisches Gutachten

Das Büro Dr. Behnisch GmbH hat für das Plangebiet geologische Untersuchungen angefertigt um die örtlichen Gegebenheiten hinsichtlich Baugrundaufbau, Grundwassersituation, Abfalltechnik etc. zu bewerten. Auf die detaillierten Ergebnisse der Untersuchung (Anlage zum Bebauungsplan) wird verwiesen.

8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung / Neuordnung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt. Die Innenentwicklung wird durch den Bebauungsplan gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Eine Nachverdichtung der bisher minder bebauten Fläche kann von Nachbarn / Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Verlust von Grün, Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach einer erfolgten Plandurchführung nicht beeinträchtigt. Die Belüftung und Belichtung der angrenzenden Grundstücke bleiben aufgrund der geplanten aufgelockerten Bebauung weiterhin gewährleistet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist derzeit bereits teilweise bebaut und versiegelt. In Folge der Realisierung des Vorhabens kommt es zu einer fast vollständigen Unterbauung des Grundstücks sowie einem höheren Versiegelungsgrad. Dies wirkt sich auf die ökologische Funktion des Plangebiets aus.

Im Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzungen zur Begrünung vorgesehen. Diese dienen hierbei als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten und sollen den Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen minimieren.

Zur Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten wird auf die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung der AWL Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Dipl.-Biol. Dieter Veile, Obersulm, 20.09.2020 verwiesen.

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet ist derzeit bereits teilweise bebaut und die übrige Teilfläche ist Grünfläche mit vereinzeltem Baumbestand. In Folge der Realisierung des Vorhabens wird der Versiegelungsgrad deutlich erhöht. Dadurch entsteht ein größerer Eingriff in das Schutzgut Fläche. Jedoch wird durch die Umnutzung und Nachverdichtung einer bisher minder bebauten Fläche die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermindert.

Das vorhandene Potential von innerörtlichen Flächen soll genutzt und so eine nachhaltige Innenentwicklung für die Zukunft ermöglicht werden. Eine solche positive Innenentwicklung und Nachverdichtung brachliegender Flächen sowie die Deckung des Bedarfs an nutzergerechtem Wohnraum rechtfertigen die Konzeption und die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Schutzgut Boden

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird somit minimiert und verhindert und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die Versiegelung im Plangebiet wird durch die Realisierung der Planung, gegenüber dem Bestand erhöht. Um eine Versickerung von Oberflächenwasser auch im Gebiet zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan unter den textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass der Oberflächenbelag der Erschließungswege und der Stellplätze wasserdurchlässig zu erfolgen hat und die unbebauten Grundstücksflächen zu begrünen sind.

Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone III und IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebiets Eppingen (BBR Kleinallmend, Brunnenbruch und Bräunling).

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem. Ein Anschluss an bestehende Leitungen ist möglich.

Schutzgut Klima und Luft

Die Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich des Schutzgutes Klima relativ gering. Die Umgebung ist durch Wohnnutzung mit einem hohen Durchgrünungsgrad geprägt. Durch die Bebauung der innerörtlichen Fläche ist damit nicht von negativen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen. Lediglich geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas sind zu erwarten. Die Auswirkungen auf Luft und Klima können durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen und durch die Festsetzung, die Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden, verringert werden.

Schutzgut Landschaft

Die Errichtung einer neuen baulichen Nutzung auf der ursprünglich weniger bebauten Fläche wird das Ortsbild geringfügig lokal verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes.

Das Vorhaben entsprechend den Vorhaben- und Erschließungspläne sieht eine Gliederung des Bauvolumens in drei Einzelbaukörper vor, um dadurch einer Massivität und störenden Konzentrationen der Gebäude entgegen zu wirken.

Insgesamt ist das Vorhaben an diesem Standort positiv zu sehen, da dieses die bauliche Struktur der näheren Umgebung aufgreift und maßstabsgerecht fortentwickelt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind innerhalb des Geltungsbereichs keine vorhanden. Die bestehenden Sachgüter in Form der Bestandsgebäude werden zurückgebaut.

Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Es sind keine negativen Wechselwirkungen zu erwarten.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebiets Eppingen (BBR Kleinallmend, Brunnenbruch und Bräunling). Ein Hinweis auf die Lage innerhalb des Wasserschutzgebiets ist im Textteil enthalten.

Ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan sind:

- Die Verpflichtung neue Bäume zu pflanzen,
- Begrünung der unbebauten Grundstücksfläche,
- private Erschließungswege sowie Stellplätze mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen herzustellen,
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung anzubringen.

Die ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zugute und dienen dazu, die Eingriffe zu verringern oder zu Vermeiden.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation bzw. der realen Flächennutzung für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen erwartet werden. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Zulässige Vorhaben

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält zahlreiche allgemeine Festsetzungen, die auch in einem normalen Bebauungsplan getroffen werden können. Nach § 12 Abs. 3a BauGB sind solche Festsetzungen nur zulässig, wenn unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt wird, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Deshalb ist die bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Durch diese Festsetzung wird die Möglichkeit eröffnet, nach Inkrafttreten des Bebauungsplans die Vorhaben- und Erschließungspläne zu ändern und die geänderten Pläne zum Gegenstand des Durchführungsvertrages zu machen, ohne den Bebauungsplan selbst ändern zu müssen, sofern sich die Änderungen innerhalb dessen halten, was der Bebauungsplan festsetzt.

A2 Art der baulichen Nutzung

A2.1 Baufläche für betreutes Wohnen

Entsprechend der Ausführungen zu den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans wurde von der Möglichkeit im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Gebrauch gemacht die Art der baulichen Nutzung frei zu bestimmen. Um sicherzustellen, dass das entsprechende Vorhaben mit dem Ziel Wohnraum für Senioren, Pflegebedürftige, Behinderte u.a. zu schaffen realisiert wird, wurde als Art der baulichen Nutzung eine Baufläche für betreutes Wohnen festgelegt. Neben der Wohnnutzung sind weitere Nutzungen zulässig, die im Zusammenhang mit dem betreuten Wohnen stehen.

A3 Maß der baulichen Nutzung

A3.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich.

A3.2 Geschossflächenzahl

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) berücksichtigt die gewünschte städtebauliche Struktur und die beabsichtigte Geschossigkeit.

A3.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wurde in Zusammenhang mit der Höhe der baulichen Anlagen und der Dachform entsprechend den Anforderungen des gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbildes festgelegt.

A3.4 Höhe der baulichen Anlagen

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen, First- und Traufhöhe, in Verbindung mit der Bezugshöhe sowie Dachform und –neigungsbereich sowie der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse entsteht eine Hüllkurve. Innerhalb dieser Hüllkurve kann sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen. Dies soll einen notwendigen Spielraum innerhalb der Höhenfestsetzungen ermöglichen. Zudem soll gewährleistet werden, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in städtebaulich verträglichem Maße einfügt, jedoch auch die gewünschten Dichtewerte erreicht werden können.

Die Regelungen für technisch bedingte Aufbauten sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

A4 Bauweise

Die Bauweise wurde so gewählt, dass das Vorhaben auf den Grundstücken verwirklicht werden kann. Dabei gilt im Prinzip die offene Bauweise, die Längenbeschränkung der offenen Bauweise wurde jedoch aufgehoben, um eine effiziente Ausnutzung zu ermöglichen und eine funktionale Anordnung gewährleisten zu können.

A5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist so groß festgesetzt, dass der Vorhabenträger das Vorhaben entsprechend der Vorhaben- und Erschließungspläne umsetzen kann.

A5.1 Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten

Die mögliche ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze für Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone) bis zu 2,50 m und nicht nur bis 1,50 m gem. § 5 Abs. 6 LBO, ist in der städtebaulichen Konzeption und dem vorliegenden Grundstückszuschnitt begründet. Diese treten nur untergeordnet in Erscheinung und wirken sich somit städtebaulich nicht negativ aus.

A5.2 Nebenanlagen

Die Baugrenzen sind ausreichend groß festgesetzt, um notwendige Nebenanlagen unterzubringen. Der Bedarf an weiteren Flächen, außerhalb des Baufensters,

wird nicht gesehen. Anlagen die nahe an der öffentlichen Verkehrsfläche liegen müssen werden jedoch zugelassen um eine einfache Erschließung des Grundstückes zu gewährleisten.

A5.3 Offene Stellplätze und Tiefgaragen

Offene Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraumes weniger und sind daher im gesamten Plangebiet zulässig. Städtebauliches Ziel ist die überwiegende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage, um die Freiflächen im Gebiet für Aufenthaltszwecke und als Grünflächen vorzuhalten. Daher sind Tiefgaragen im gesamten Plangebiet zulässig und oberirdische Garagen ausgeschlossen.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A6.1 Entwässerung

In den angrenzenden öffentlichen Flächen ist bereits ein bestehendes Kanalisationsnetz vorhanden. An dieses kann angeschlossen werden.

A6.2 Zeitliche Beschränkung für den Abriss von Gebäuden und für Rodungsarbeiten

Die Festsetzung wurde getroffen, um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.

A6.3 Oberflächenbeläge

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

A6.4 Außenbeleuchtung

Die Festsetzung zur Außenbeleuchtung dient dem Schutz von nachtaktiven Insekten.

A7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A7.1 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes. Sie lockern die Bebauung auf und binden sie in den Landschaftsraum ein. Sie verringern den Eingriff in den Naturhaushalt, wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Tiere.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Das Mikroklima im Gebiet wird durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

Der Dachneigungsbereich orientiert sich an den angrenzenden Wohngebieten und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild. Mit der Festsetzung wird ein ortsbildprägendes Gestaltungsmerkmal aufgegriffen und trägt zum Einfügen der Neubebauung in die Umgebung bei.

Dachdeckung

Die Farbgebung für die Dachdeckung orientiert sich an der Umgebungsbebauung.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind aus ökologischen Gründen zu befürworten.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und sich in das städtebauliche Bild einfügen. Die nachbarlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sehr stadtbildprägend sind. Daher ist es wichtig diese zu beschränken und Regelungen zu treffen. Die besondere Ortslage soll durch die Festsetzung berücksichtigt werden und die angrenzende Wohnnutzung vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Einfriedungen

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen. Die Festsetzung dient daher der Gestaltung des Gebietes. Des Weiteren wird die Verkehrssicherheit durch die Offenhaltung des Straßenraums berücksichtigt. Die Durchlässigkeit von Einfriedungen vergrößert Pflanzen und Tieren den Lebensraum.

11 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird in einer Gesamtgröße von ca. 2.500 m² als Baufläche für betreutes Wohnen festgesetzt.

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Das Grundstück innerhalb des Plangebiets befindet sich im Eigentum des Investors / Vorhabenträgers.

Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag, der weitere städtebauliche Regelungen enthält, zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Eppingen geschlossen.

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Bebauungsplans wird eine derzeit untergenutzte Fläche durch eine Neubebauung effizient nachverdichtet. Mit dem Vorhaben wird nutzergerechter Wohnraum geschaffen. Im Hinblick auf den fortschreitenden demographischen Wandel kommt dem Vorhaben eine besondere Bedeutung zu, um das Leben und Wohnen in der vertrauten Umgebung und mit den bestehenden sozialen Strukturen z. B. im Alter weiterhin ermöglichen zu können.

Hinweis: Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Eppingen, den

.....

Klaus Holaschke,
Oberbürgermeister