



Füllschema Nutzungsschablone

Art der Nutzung	max. Gebäudehöhe
GRZ	Bauweise
Dachform, Dachneigung	
WA	gem. Planeintrag
0.4	o
Flachdach, max. 5° Dachneigung	

Verfahrensvermerke

- Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. §13b BauGB
- Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauGB sowie § 74 LBO am 04.07.2017
- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB vom 22.01.2018 bis 23.02.2018
- Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 22.01.2018 bis 16.02.2018
- Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB am 24.07.2018
- Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB am 27.07.2018
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.08.2018 bis 07.09.2018
- Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.08.2018 bis 07.09.2018
- Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW am 18.09.2018
- Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW am 18.09.2018

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

Eppingen, den 20.09.2018

Thalmann, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB am 21.09.2018

Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung am 21.09.2018 § 10 Abs. 3 BauGB

Planzeichenlegende

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

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

0.4 Grundflächenzahl (GRZ)

GH max maximale Gebäudehöhe in Metern

BZH Bezugspunkt zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe (GH max) angegeben als absolute Höhe in m ü. NN

3. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB

P Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

5. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Ö Öffentliche Grünfläche

6. Pflanzgebote § 9 (1) Nrn. 25 BauGB

Pf Pflanzgebot Einzelbaum

7. Immissionsschutz § 9 (1) Nrn. 24 BauGB

LPB III Lärmpegelbereich in Verbindung mit textlichen Festsetzungen

Abg Abgrenzungslinie, südlich der Maßnahmen zur Belüftung von Schlafräumen gem. textlichen Festsetzungen erforderlich sind

8. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16 BauGB

W Wasserfläche

H Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

9. Sonstige Planzeichen

G Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

VEP Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)

TG Flächen für Tiefgaragen

St Flächen für Stellplätze

N Flächen für Nebenanlagen

10. Örtliche Bauvorschriften

FD, 0-5° Zulässige Dachformen: Flachdach bis max. 5° Dachneigung

11. Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

RWK bestehender Regenwasserkanal

HQ100 Überschwemmungsbereich (HQ100) im Ist-Zustand gemäß dem zum Bebauungsplan gehörigen Wasserwirtschaftlichen Gutachten

STADT EPPINGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Waldstraße / Gänsbruch"

M. 1:500 DIN in A2

18.09.2018

GERHARDT
stadtplaner.architekten

Freie Stadtplaner und Architekten DWB SRL
Weinbrennerstrasse 13, 76135 Karlsruhe

Tel. 0721-831030 Fax. 0721-8310399
mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de
www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

VBB Waldstraße-015-Ausfertigung.s12

STADT EPPINGEN

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Waldstraße / Gänsbruch“
mit örtlichen Bauvorschriften**

Fassung vom 18.09.2018

Gerhardt.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Verfahrensvermerke

Durchführung im Verfahren gem. §13b BauGB

Aufstellungsbeschluss	am 04.07.2017
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	vom 22.01.2018 bis 23.02.2018
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Zeitraum	vom 22.01.2018 bis 16.02.2018
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	am 24.07.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am 27.07.2018
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs	vom 06.08.2018 bis 07.09.2018
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung im Zeitraum	vom 06.08.2018 bis 07.09.2018
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes	am 18.09.2018
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften	am 18.09.2018

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

Eppingen, den 20.09.2018

Thalmann, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am 21.09.2018
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am 21.09.2018

Teil A – Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017
- der **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m. W. v. 01.01.2018.

Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtliche Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

1. **Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen**

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

Die Errichtung von Gebäuden ist erst zulässig, wenn entsprechend der Festsetzung unter Nr. 7 ein zusätzliches Retentionsvolumen von mindestens 13m³ geschaffen wurde.

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

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

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

3.1 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden.

3.2 Höhe der baulichen Anlagen

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

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

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf mit technischen Aufbauten (z.B. Aufzugsschächte, Photovoltaikanlagen, Lüftungsanlagen) um max. 1,0m überschritten werden, wenn diese um mindestens 1,5m von der Außenwand zurückversetzt werden.

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

Es gilt die offene Bauweise.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen dürfen im Bereich des Kellergeschosses durch Lüftungsschächte und Treppen um maximal 1m überschritten werden.

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

5.1 Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Tiefgaragen inklusive der zugehörigen Rampenbauwerke sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen sind unzulässig.

5.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig.

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

6 Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist das Anlegen eines Unterhaltungsweges (Grasweg) zulässig.

7 Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§9 (1) Nr. 16 BauGB)

7.1 Retentionsraumausgleich

Im Bereich der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses ist durch Abgrabungen entsprechend den nachfolgenden Abbildungen 1 bis 5 ein zusätzliches Retentionsvolumen von mindestens 13m³ zu schaffen. Bei der Durchführung der Abgrabungen sind folgende Punkte zu beachten:



Abb. 1: Retentionsraumausgleich – Lageplan

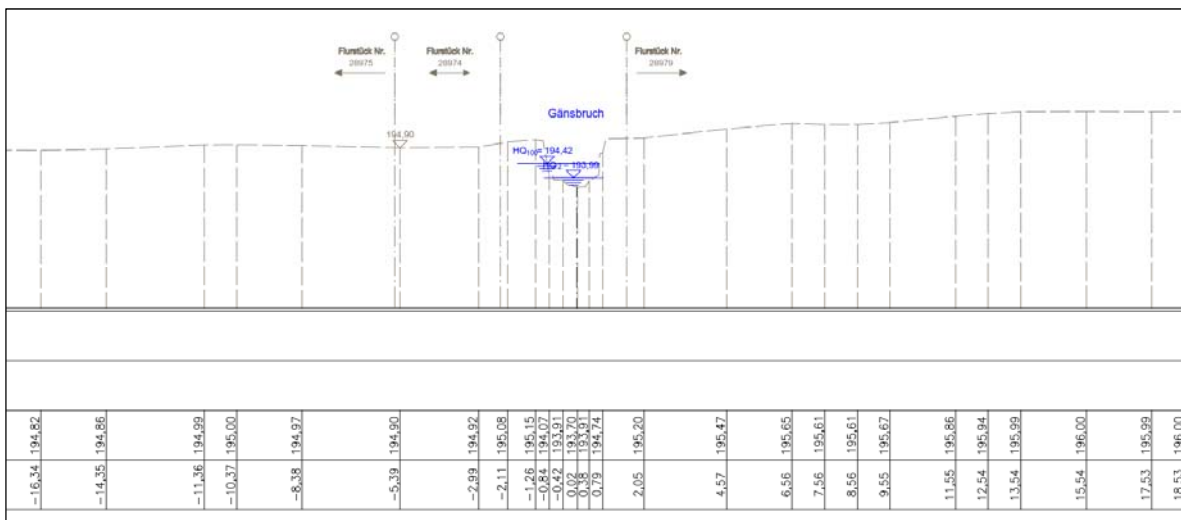


Abb. 2: Retentionsraumausgleich – Profil 12 / Station 0+939 (kein Eingriff)

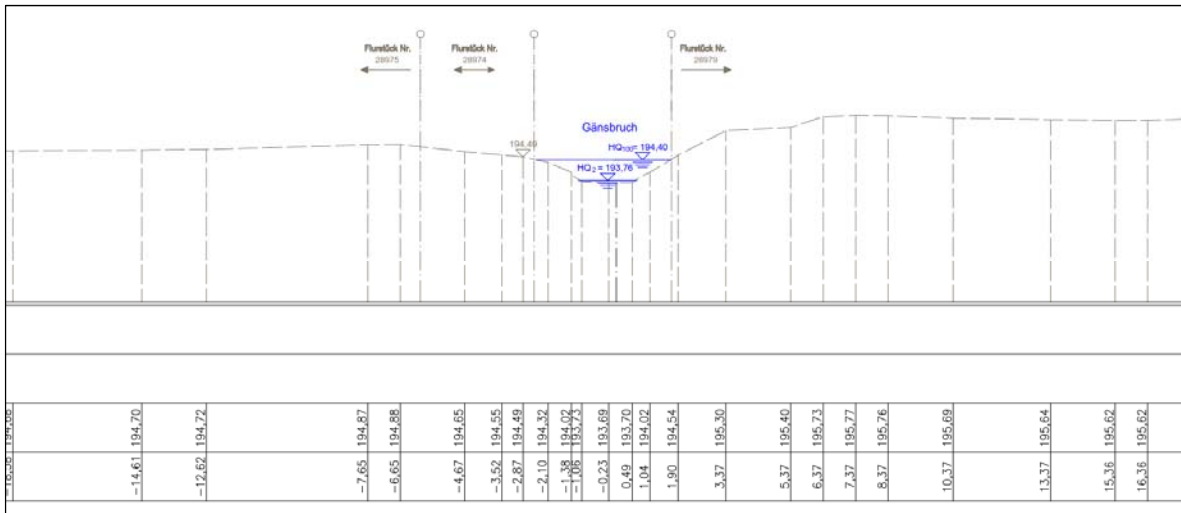


Abb. 3: Retentionsraumausgleich – Profil 13 / Station 0+931 (kein Eingriff)

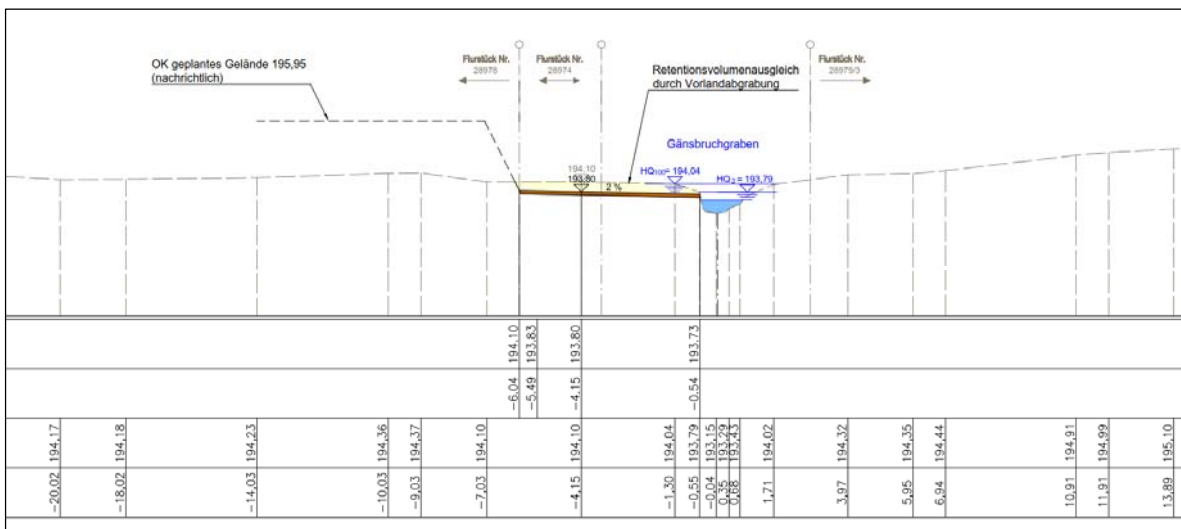


Abb. 4: Retentionsraumausgleich – Profil 14 / Station 0+911 (incl. Vorlandabgrabung)

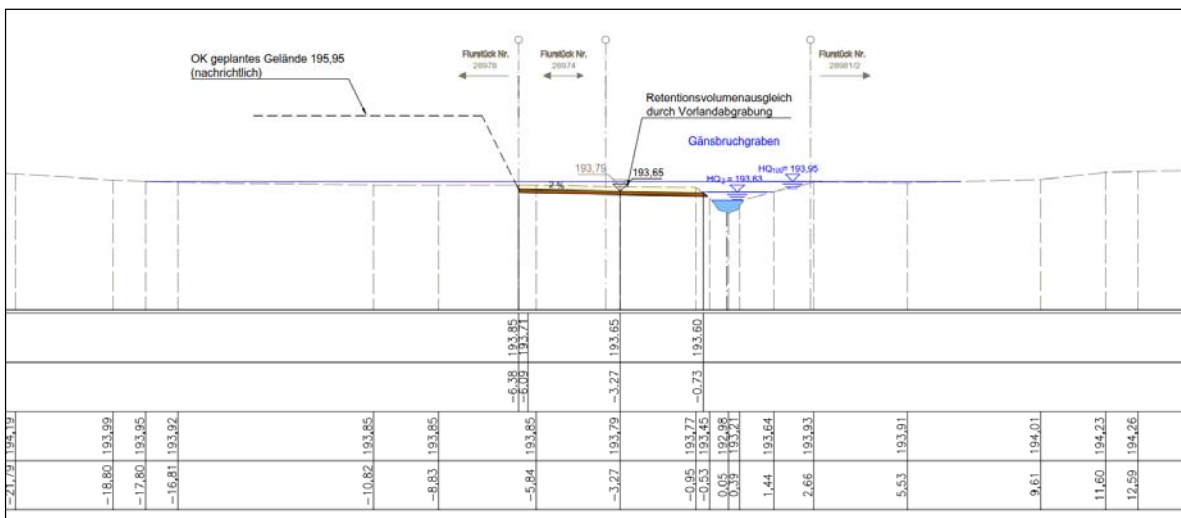


Abb. 5: Retentionsraumausgleich – Profil 15 / Station 0+897 (incl. Vorlandabgrabung)

7.2 Sonstige Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses sind folgende Maßnahmen nicht zulässig:

- die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können,
- das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
- die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen,
- das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- das Erhöhen der Erdoberfläche,
- das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen,
- die Umwandlung von Grünland in Ackerland

8 Pflanzgebote (§9 (1) Nr. 25 BauGB)

Pflanzgebote für Einzelbäume

An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte können bei Bedarf um max. 5m verschoben werden. Die verwendeten Arten sind mit der Stadt Eppingen abzustimmen. Bei den Baumpflanzungen ist ein ausreichenden Wurzelraum von mindestens 3x3x1m zu gewährleisten.

Pflanzgebote für Sträucher

Zusätzlich zu den festgesetzten Pflanzgeboten für Einzelbäume ist auf den privaten Flächen je angefangene 550qm Grundstücksfläche ein standortgerechter, gebietsheimischer Großstrauch zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Dachbegrünung

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen. Ausgenommen sind Nebenanlagen.

Begrünung der Tiefgarage

Tiefgaragendächer sind, soweit sie nicht überbaut bzw. für Erschließungszwecke oder Nebenanlagen verwendet werden, mit einer Erdaufschüttung über der Drainschicht von mindestens 35 cm zu versehen und vollflächig als Vegetationsfläche anzulegen.

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

9.1 CEF-Maßnahmen

Vor Beginn der Bauarbeiten sind in unmittelbarer Nähe des Vorhabenbereichs folgende CEF-Maßnahmen durchzuführen:

- Es sind 4 Nisthilfen für Meisen (Typ Meisenhöhle, Lochgröße 34 mm, Höhe 2-3m) sowie 2 Nisthilfen für Stare (Typ Starenhöhle, Lochgröße 45 mm, Höhe > 3m) anzubringen.

- Es sind 2 Spaltenkästen für Fledermäuse anzubringen.

9.2 Sonstige Maßnahmen

Mindestens 50% der privaten Grundstücksflächen, die nicht durch bauliche Anlagen überdeckt sind, sind als extensive Grünflächen mit einer gebietsheimischen blütenreichen Wiesenmischung anzulegen.

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

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

Passive Schallschutzmaßnahmen

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den im zeichnerischen Teil festgesetzten Lärmpegelbereichen entsprechend der Tabelle 8 der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe Juli 2016 auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109 – 1 i. V. m. DIN 4109 – 2, jeweils Ausgabe Juli 2016, vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den in der Planzeichnung festgelegten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Planzeichnung dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom 04.10.2017.

Belüftung von Schlafräumen

Südlich der im zeichnerischen Teil festgesetzten Linie ist durch entsprechende Lüftungssysteme sicher zu stellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von Schlafräumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden kann.

Zum Beispiel erfolgt die Belüftung der Schlafräume über eine schallabgewandte Fassade, an der die oben genannten Werte eingehalten werden, oder ein ausreichender Luftwechsel wird durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die für das Bebauungsplangebiet maßgebenden schall-technischen Anforderungen (hier $L_r = 45 \text{ dB(A)}$ im Nachtzeitraum) eingehalten werden.

Ausführung der Tiefgaragenzufahrt

Die Tore zur Tiefgarage sowie von PKW überfahrbare Rinnen sind nach Stand der Technik zur Lärminderung geräuscharm auszuführen.

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

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

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m. W. v. 01.01.2018.

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

1 Dächer

Zulässig sind Flachdächer mit maximal 5° Dachneigung.

Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung unter Ziff. 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird verwiesen.

2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder an der Fassade im Erdgeschossbereich der Gebäude bis zu einer Größe von maximal 0,3 qm zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

3 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als geschnittene Hecken mit oder ohne eingezogenem Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von max. 1,3m zulässig.

4 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsleitungen zur Stromversorgung sind unterirdisch zu verlegen.

5 Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

6 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen überdeckt sind, sind als Vegetationsfläche anzulegen und zu pflegen.

Teil E - Hinweise

1 Vorhabenpläne und Anlagen zur Begründung

Die Vorhaben- und Erschließungspläne (VEP) des Planungsbüros **Bodamer Faber Architekten**, Stuttgart vom 13.07.2018 sind Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der VEP besteht aus folgenden Plänen:

- Lageplan mit Dachaufsicht
- Grundriss TG
- Grundriss EG
- Grundriss 1. OG
- Grundriss 2. OG
- Ansichten

Gesonderte Anlagen zur Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:

- | | | |
|--|--------------------|-------------|
| - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von Detzel & Matthäus, Stuttgart | in der Fassung vom | August 2017 |
| - Schalltechnische Untersuchung, Kurz und Fischer GmbH, Bretten | in der Fassung vom | 19.10.2017 |
| - Verkehrstechnische Stellungnahme, Planungsgruppe Kölz, Ludwigsburg | in der Fassung vom | 06.07.2017 |
| - Ingenieurgeologisches Gutachten, Töniges GmbH, Sinsheim | in der Fassung vom | 22.12.2015 |
| - Ingenieurgeologisches Gutachten (Ergänzung) Töniges GmbH, Sinsheim | in der Fassung vom | 18.01.2017 |
| - Wasserwirtschaftliches Fachgutachten, Wald + Corbe, Hügelsheim | in der Fassung vom | 12.07. 2018 |

2 Belange des Bodenschutzes

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. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

3 Grundwasser und Baugründung

Im Rahmen des Projekts wurden zwei Ingenieurgeologische Gutachten von der Töniges GmbH aus Sinsheim (Gutachten in der Fassung vom 22.12.2015 und Ergänzungsgutachten in der Fassung vom 18.01.2017) erstellt, auf deren Inhalte verwiesen wird.

Die geplanten Wohngebäude sind mit einem gemeinsamen Untergeschoss (Tiefgarage und Kellerräume) vorgesehen. Die Unterkante der Bodenplatte des Untergeschosses bzw. der Tiefgarage befindet sich unterhalb der im Rahmen der Baugrunduntersuchung gemessenen Wasserspiegel.

Es wird empfohlen das gemeinsame Untergeschoss bzw. die Tiefgarage sowie die Zufahrt zu der Tiefgarage der geplanten Wohngebäude wasserdicht und gegen Auftrieb in Form einer sogenannten „Weißen Wanne“ auszuführen. Die Wohngebäude sind bis zum unten angegebenen Bemessungswasserstand gegen Auftrieb zu bemessen.

Als Bemessungswasserstand gegen den Auftrieb geben wir für die geplanten Wohngebäude mit gemeinsamer Tiefgarage eine Höhe von 194,76 m ü. NN an (höchster gemessener Wasserspiegel plus 1 m aufgrund von Grundwasserschwankungen).

Da bekannt ist, dass die geplanten Wohngebäude mit Tiefgarage, die Baugrube sowie die potentiellen Verbauelemente in das vorhandene Grundwasser eingreifen werden und dieses über die Bauzeit abgepumpt sowie geeignet hydraulisch abgeführt werden muss, ist gemäß des Wassergesetzes 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.

4 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

5 Altlasten

Hinweise auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind der unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

6 Energiegewinnung

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

7 Artenschutz

Die Entnahme von für Zweig-, Höhlen- und Gebäudebrüter als Nistplatz geeigneten Strukturen (Gartenhäuser, Gehölze) muss außerhalb der Brutzeit zwischen Mitte September und Ende Februar erfolgen.

Die Entnahme von für Fledermäuse als Tagesquartier geeigneten Strukturen (1 Höhlenbaum in den Kleingärten) muss außerhalb der Aktivitätszeit zwischen Anfang November und Mitte März erfolgen.

Im Übrigen wird auf die Inhalte der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Detzel & Matthäus in der Fassung vom August 2017 verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist.

8 **Kampfmittel**

Das Plangebiet wurde im Rahmen einer historischen Kampfmittelvorerkundung von der Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH untersucht und auf mögliche Belastung mit Kampfmitteln geprüft. Die Auswertung in der Fassung vom 21.09.2017 stützt sich dabei auf 17 Luftaufnahmen vom 05.09.1944 bis 08.09.1945, zwei aus 1947 sowie schriftliche Quellen und führt zu folgenden Ergebnissen:

Im Projektgebiet „Eppingen, Waldstraße“ konnte keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden. Gemäß Arbeitshilfen Kampfmittelräumung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Dies kann jedoch nicht als Garantie für Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

9 **Verlegung von Telekommunikationsleitungen**

Bei der Abwägung über die Verlegung von Telekommunikationsleitungen im Rahmen von § 68 (3) TKG wird von der Stadt Eppingen zur Vermeidung eines negativen visuellen Erscheinungsbildes und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume unter Berücksichtigung der dem Bebauungsplan beigefügten örtlichen Bauvorschriften die unterirdische Verlegung der Telekommunikationsleitungen als vorrangiges Ziel angesehen.

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das jeweils aktuelle Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

10 **Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt bereichsweise in einem 100-jährlichen Überflutungsbereich (HQ 100) und somit zumindest teilweise in einem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (siehe nachrichtliche Darstellung im zeichnerischen Teil). Gemäß WHG § 78 Absatz 4 ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt.

Nach WHG § 78 Absatz 5 kann die zuständige Behörde aber abweichend von Absatz 4 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

In diesem Zusammenhang wird auf das dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beiliegende wasserwirtschaftliche Fachgutachten und auf Ziff. 6.4 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Teil F - Begründung

1 Planerfordernis

Die Stadt Eppingen hat Bedarf an innerstädtischen Wohnraum im Bereich Geschosswohnungsbau. Aus diesem Grunde soll das Areal nördlich der Waldstraße, östlich nach dem Gebäude Waldstraße 67 und südlich des Gänsbruchgrabens einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die geplante städtebauliche Entwicklung basiert auf dem Rahmenplan Waldstraße Teilbereich Ost, in dem die Grundzüge zur möglichen weiteren Bebauung an der Waldstraße dargestellt sind.

Im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens hat die Stadt beschlossen, die weitere Planung auf Grundlage des Siegerbeitrags der Paulus Wohnbau GmbH / Pleidelsheim voranzutreiben. Inzwischen liegt ein Antrag der Paulus Wohnbau GmbH / Pleidelsheim zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (gem. § 12 BauGB) vor.

Die Stadt Eppingen hat den Aufstellungsantrag der der Paulus Wohnbau GmbH / Pleidelsheim in pflichtgemäßem Ermessen erwogen und beschieden, dass zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Projekt ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB) „Waldstraße / Gänsbruch“ gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden.

2 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand von Eppingen zwischen der Waldstraße und dem Gänsbruchgraben. Der genaue räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil und umfasst eine Fläche von ca. 0,51 ha. Er umfasst neben dem Vorhabengrundstück noch eine Fläche, in der ein bestehendes Regenrückhaltebecken liegt.

3 Verfahrensart

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,51 ha. Die Flächen sollen als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 entwickelt werden. Somit ist von einer zulässigen Grundfläche von unter 10.000qm auszugehen. Gemäß § 13b BauGB gilt das beschleunigte Verfahren nach § 13a für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt werden, weil der Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile gegeben ist und die geplante Grundfläche deutlich unter dem Grenzwert von 10.000 m² liegt. Außerdem sind die Voraussetzungen gegeben, dass

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs.6 Nr. 7b BauGB bestehen (s. Ziff. 3 Natura 2000 Vorprüfung) und
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, nicht geplant sind.

Der Bebauungspläne unterliegt damit keiner förmlichen Umweltprüfung und der durch die Planung verursachte umweltrechtliche Eingriff gilt als ausgeglichen.

4 Übergeordnete Planung

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Heilbronn – Franken 2020 ist Eppingen als Unterzentrum ausgewiesen, wobei die Ausweisung als Mittelzentrum vorgeschlagen wird. Das Planungsgebiet ist selbst ohne besondere Kennzeichnung. Es ist auf drei Seiten von Flächen umgeben, die als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt sind. Die östlich anschließenden Flächen sind als Naturpark gekennzeichnet.

Insofern ist das Vorhaben aus den Vorgaben des Regionalplans entwickelt.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vVG Eppingen Gemmingen ist das Planungsgebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport dargestellt. Da das Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

4.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sport und Freizeitzentrum Waldstraße“. Im Bereich des Plangebiets sind dort öffentliche Grünflächen und Gehwege festgesetzt.

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans verlieren die überplanten Bereiche des Bebauungsplans „Sport und Freizeitzentrum Waldstraße“, seine Gültigkeit.

4.4 Sonstige Planungen

Der Rahmenplan Waldstraße Teilbereich Ost zeigt die Grundzüge zur Bebauung an der Waldstraße im Umfeld des Vorhabengebiets auf. Die Fläche stellt aus städtebaulicher Sicht eine Potenzialfläche zur Arrondierung des Siedlungsrandes mit Mehrfamiliengebäuden dar. Weiterhin stellt der Rahmenplan die Basis für das nachfolgend durchgeführte Investorenauswahlverfahren dar. Die Stadt Eppingen ist Eigentümerin der Flächen.

Für das Plangebiet liegen außerdem folgende informelle Planungen vor:

Strukturkonzept Sport- und Freizeitzentrum Waldstraße (2007): Dieses Konzept stellt den zur Überplanung vorgeschlagenen Bereich bereits als potentielle Wohnbaufläche dar.

Rahmenplan Waldstraße Teilbereich Ost (2015): Hier wurden bereits die Möglichkeiten zur Entwicklung von Mehrfamilienwohngebäuden im Bereich des Planungsgebiets in einem weiteren städtebaulichen Zusammenhang geprüft.

5 Örtliche Gegebenheiten

Beschreibung von Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Eppingen und ist auf drei Seiten von Wohnbebauung umschlossen, nach Osten schließen sich Sport und Grünflächen an.

Das Gebiet wird im Süden von der Waldstraße und im Norden vom Gänsbruchgraben begrenzt. Östlich des Plangebiets liegt ein Fußweg, der die Waldstraße mit der Langenbergstraße verbindet, westlich schließt sich Wohnbebauung mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern an.

Das Plangebiet wird gegenwärtig überwiegend als Wiesenfläche genutzt, im Norden entlang des Gänsbruchgrabens befinden sich einige Kleingärten.

Das Gelände fällt leicht von Süden nach Norden ab. Die Geländehöhe bewegt sich in einem Bereich von ca. 196.7 m im Süden und 194.0 m im Norden.

Boden / Altlasten

Im Rahmen des Projekts wurden zwei Ingenieurgeologische Gutachten von der Töniges GmbH aus Sinsheim (Gutachten in der Fassung vom 22.12.2015 und Ergänzungsgutachten in der Fassung vom 18.01.2017 erstellt, auf deren Inhalte verwiesen wird.

Der Felsuntergrund im Bereich des Bauvorhabens besteht aus der geologischen Formation des „Gipskeupers, der eine Schichtenfolge des „Mittleren Keupers“ darstellt. Das Felsgestein des „Mittleren Keupers“ wurde bei den Baugrunduntersuchungen nicht erreicht. Es wurde Lößlehm, Auenlehm und Verwitterungslehm angetroffen. Unterhalb des Oberbodens wurde im Rahmen der durchgeführten Untersuchung eine ca. 1,1 – 1,8 m mächtige Auffüllung aufgeschlossen. Die Auffüllung besteht aus schwach tonigem und stark feinsandigem, stellenweise auch schwach kiesigem Schluff. Die Kiese setzen sich aus Muschelkalk- und Ziegelsteinbruchstücken zusammen.

Das Areal liegt außerhalb der aktuell kartierten hochwassergefährdeten Bereiche und Wasserschutzgebiete.

6 Planungskonzept

6.1 Beschreibung des Vorhabens

Das geplante Vorhaben besteht aus drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 35 Wohneinheiten und der zugehörigen Tiefgarage. Die Planung für das Vorhaben basiert auf dem Ergebnis eines Investorenauswahlverfahrens, bei dem der von der Paulus Wohnbau GmbH / Pleidelsheim in Zusammenarbeit mit dem Architektur- Büro Bodamer Faber Architekten / Stuttgart vorgelegte Planentwurf von einer Fachjury als Grundlage für die weitere Entwicklung ausgewählt wurde.

Die Wohngebäude sind als dreigeschossige, polygonale Baukörper konzipiert, die um einen gemeinsamen Quartiersplatz gruppiert sind. Die Baukörper sitzen auf einer gemeinsamen Tiefgarage, die in das Gelände eingepasst ist. Die Gebäude werden jeweils durch ein zentrales von oben belichtetes Treppenhaus erschlossen und sind als Drei- oder Vierspänner organisiert. Es werden Zwei-, Drei- und Vierzimmer-Wohnungen angeboten, die barrierefrei gestaltet sind.

Wichtige Gestaltungsmerkmale der Gebäude sind die begrünten Flachdächer sowie die polygonale Form, deren Fassaden durch eingeschnittene Loggien und differenzierte Fensterformate gestaltet sind.

Das Wohnquartier ist autofrei geplant. Das interne Wegesystem verknüpft den Quartiersplatz mit dem umliegenden, bestehenden Wegenetz und sichert eine barrierefreie Erschließung der Gebäude. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer gemeinsamen Tiefgarage angeboten, die über eine Rampe von der Waldstraße aus erreichbar ist. Insgesamt sind in der Tiefgarage ca. 50 KFZ-Stellplätze angeboten. An der Westseite des Grundstücks sind die erforderlichen Spielflächen untergebracht, die eingehausten Abstellflächen für Abfallbehälter sind im südöstlichen Bereich des Grundstücks in der Nähe zur Waldstraße untergebracht. Entlang der Waldstraße werden zusätzlich 8 private Stellplätze und 5 öffentliche Parkplätze als Senkrechtparker vorgesehen.

Durch stellplatzbegleitende Baumpflanzungen wird das Wohnquartier gegenüber der Waldstraße eingegrünt. Weitere Baum- und Strauchpflanzungen tragen zur Minimierung der Folgen der Versiegelung durch das Vorhaben bei.

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehr

Die verkehrstechnischen Belange des Vorhabens wurden im Rahmen einer verkehrstechnischen Stellungnahme von der Planungsgruppe Kölz in der Fassung vom 06.07.2017 untersucht. Die Stellungnahme liefert Aussagen zur verkehrlichen Erschließung sowie den verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Wohnquartiers. Dabei wurden insbesondere folgende verkehrliche Aspekte betrachtet:

- Leistungsfähigkeit / Funktionalität Kreuzungsbereich Waldstraße / Südring
- Anbindung der geplanten Tiefgarage an die Waldstraße
- Funktionalität der geplanten Tiefgarage
- Aussagen zum geplanten Stellplatzangebot und zum Parkierungsdruck im öffentlichen Straßenraum

Die Inhalte der Stellungnahme lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Leistungsfähigkeit Verkehrssystem

Für das relevante Untersuchungsgebiet wurden von der ERA GmbH & Co.KG, Heilbronn Verkehrserhebungen durchgeführt, die für die Waldstraße werktags eine Querschnittsbelastung von rund 2.000 Kfz/24h (östlich Südring) bis 2.300 Kfz/24h (westlich Südring) ergeben haben.

Für die geplanten 35 Wohneinheiten des Wohnquartiers Waldstraße – Gänsbruch wurde ein werktägliches Verkehrsaufkommen von rund 200 Fahrten/Tag (Summe Ziel- / Quellverkehr) ermittelt. Die Abschätzung des Verkehrsaufkommens ist in Anlage 1 der verkehrstechnischen Stellungnahme dokumentiert. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die gewählten Parameter "Maximalansätze" darstellen.

Darüber hinaus wurde für das Wohnbauentwicklungspotenzial "Lerchenberg" in Eppingen Süd auf der Grundlage des Flächennutzungsplans von noch verfügbaren ca. 6,0 ha Bauflächen und einer Dichte von 50 Einwohnern/ha ausgegangen und ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von gerundet ca. 750 Fahrten/Tag zum Ansatz gebracht.

Bei der Verkehrsmengenverteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wird davon ausgegangen, dass sich das Quartier Waldstraße / Gänsbruch schwerpunktmäßig mit ca. 70 % über die Waldstraße Richtung Heilbronner Straße / Innenstadt orientiert. Auch die Entwicklungsfläche "Lerchenberg" wird sich aufgrund der Lage im Stadtgebiet eher über die Waldstraße in Richtung Heilbronner Straße / Innenstadt orientieren (Annahme ca. 60 %).

Für die Waldstraße (westlich Südring) ergibt sich somit eine werktägliche Zunahme von ca. +700 Kfz/24h. Im Bereich des Südrings nimmt der Verkehr prognostisch um ca. +500 Kfz/24h zu. Im Rahmen der Prognose wurde auch eine graduelle Zunahme des Verkehrsaufkommens in der östlichen Waldstraße (Sport / Freizeit) angenommen (ca. +100 Kfz/24h). In der Spitzenstunde beträgt die Knotenzufussmenge prognostisch ca. 400 Kfz/Hmax.

Da die Belastung des Knotenpunkts in der Summe aller Zufahrten prognostisch deutlich unter 600 Kfz/h liegt, kann die bestehende "rechts-vor-links"-Regelung (§ 8 StVO) weiterhin beibehalten werden.

Erschließung des Vorhabengrundstückes

Die Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt über die Waldstraße. Der KFZ Verkehr im Plangebiet ist auf die Zufahrt zur Tiefgarage und die straßenbegleitenden Stellplätze beschränkt. Im Übrigen ist das Wohnquartier autofrei gestaltet.

Vor dem Hintergrund der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes und der auch prognostisch weitgehend ungehinderten Verkehrsabläufe im Knotenbereich Waldstraße/ Südring ist es im Grundsatz möglich, die Tiefgarage direkt über die Waldstraße anzubinden. Die Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt sollte jedoch so ausgebildet werden, dass die Anbindung nicht als eine eigenständige Knotenzufahrt in Erscheinung tritt, sondern verkehrsrechtlich eindeutig untergeordnet wahrgenommen wird. Gleichzeitig sind bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten.

Fuß- und Radwege

Über die Waldstraße und den Verbindungsweg zwischen Waldstraße und Langenbergstraße im Westen des Planungsgebiets ist das Vorhaben an das örtliche Straßen und Wegesystem angebunden. Der bestehende Fußgängerweg auf der Nordseite der Waldstraße wird im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens fortgeführt.

Öffentlicher Personen- / Nahverkehr (ÖPNV)

Durch die Bushaltestelle am Berliner Ring ist das Planungsgebiet an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden.

Stellplatzbedarf / Stellplatzangebot

In der Tiefgarage werden ca. 50 Stellplätze für Pkw angeboten, was ca. 1,4 Stellplätze pro Wohneinheit entspricht. Das Angebot übersteigt damit die in der LBO geforderte Mindestzahl von 1 Stellplatz pro Wohneinheit. Zusätzlich werden neun oberirdische Stellplätze im Bereich der privaten Grundstücksflächen angeboten und zusätzlich 5 öffentliche Parkplätze, die als Besucherstellplätze genutzt werden können.

Die Diskussionen im Rahmen von geplanten Neubauvorhaben innerhalb bebauter Ortslage konzentrieren sich oftmals auf die Bedenken hinsichtlich eines ausreichenden Parkierungsangebotes im Umfeld des Vorhabens. Insbesondere in Verbindung mit Tiefgaragen ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass ein zusätzliches Angebot an oberirdischen öffentlichen Stellplätzen dazu führt, dass aus Gründen der Bequemlichkeit die öffentlichen Stellplätze in der Regel stärker frequentiert werden als die Tiefgaragenstellplätze.

Ein größeres Angebot an Stellplätzen im öffentlichen Raum würde daher dazu führen, dass auch die Nachfrage nach diesen Stellplätzen steigt und der grundsätzlich in Wohngebieten bestehende Parkdruck dann verstärkt in den öffentlichen Raum verlagert wird.

6.2.2 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Heizenergie erfolgt in Anschluss an die bestehenden Netze in der Waldstraße.

Abfallentsorgung

Die Bereitstellung der notwendigen Abfallbehälter erfolgt an der Südostseite des Vorhabengrundstücks, die Entsorgung kann ordnungsgemäß über die Waldstraße erfolgen.

Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird der bestehenden Kanalisation in der Waldstraße zugeführt.

Regenwasser

Im geplanten Baugebiet stehen ab 1,8 – 5,5 m unter Geländeoberkante bindige und damit schwach wasserdurchlässige Böden (Auenlehme) an. Eine Versickerung von Oberflächenwasser, etc. ist aufgrund der sehr schwach durchlässigen Böden technisch nicht sinnvoll. Auf die Inhalte der ingenieurgeologischen Gutachten der Firma Töniges GmbH (siehe Ziff. 1 der Hinweise) wird verwiesen.

Es ist vorgesehen, dass anfallende, unverschmutzte Regenwasser im Bereich der Dachflächen, Loggien, Terrassen, Wegen und dem Bereich der Tiefgarage gedrosselt dem Gänsbruchgraben zuzuführen. Eine Drosselung auf 8,8l/s entspricht der Wassermenge, die vor der Bebauung dem Gänsbruchgraben zugeführt wurde. Die erforderliche Rückhaltung / Drosselung wird über die geplante Dachbegrünung und eine Zisterne sichergestellt.

6.3 Belange der Umwelt

6.3.1 Belange des Artenschutzes

Die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom Büro Detzel und Matthäus aus Stuttgart untersucht. Das Gutachten in der Fassung vom August 2017 ist dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Im Zuge der Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung zu dem geplanten Bauvorhaben „Waldstraße / Gänsbruch“ wurden zahlreiche bewertungsrelevante Vogelarten nachgewiesen. Zudem wurde geringes Quartierpotenzial (potenzielles Tagesquartier in einem Höhlenbaum im Bereich der Kleingärten) für Fledermäuse festgestellt.

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

Hierbei handelt es sich zum einen um eine zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung (Gehölze, Gartenhäuser) auf Mitte September bis Ende Februar zur Umgehung einer Tötung (§44 (1) 1 BNatSchG) im Falle der Vögel (V 1) und auf Anfang November bis Mitte März im Falle der Fledermäuse (Höhlenbäume) (V 2). Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind für die Höhlenbrüter sind Maßnahme zum vorgezogenen Funktionsausgleich C 1 (Installation von Nisthilfen) erforderlich.

Durch eine ökologische Baubegleitung wird sichergestellt, dass die notwendigen Schutzmaßnahmen durchgeführt, unnötige Beeinträchtigungen und Beschädigungen vermieden werden und die ökologische Funktionalität weiterhin erfüllt wird.

Verbotstatbestände der erheblichen Störung im Sinne von § 44 (1) 2 BNatSchG sowie die Entnahme oder Beschädigung von wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen im Sinne von § 44 (1) 4 BNatSchG sind nicht zu erwarten. Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Die Im Fachgutachten vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Zum Ausgleich von potentiellen Tagesquartieren für Fledermäuse wurde in die Festsetzungen aufgenommen, dass vor Baubeginn in unmittelbarer Nähe des Vorhabengebiets zwei Spaltenkästen für Fledermäuse aufzuhängen sind.

Um das durch die Bebauung verlorengelassene Nahrungsangebot für die Vögel wieder zu erhöhen, wurde auch eine Festsetzung zur Schaffung von extensiven Grünflächen in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.3.2 Altlasten

Im Rahmen der ingenieurtechnischen Gutachten vom Büro Töniges GmbH (Siehe Ziff. 1. Der Hinweise) wurde aus den vorhandenen Auffüllungen eine Mischprobe erstellt und diese bezüglich den Richtlinien der VwV (Boden) und für eine eventuelle Anlieferung des Materials auf einer Deponie zusätzlich auf die Parameter gemäß der Deponieverordnung (DepV) chemisch untersucht. Die Bewertung erfolgt nach der Tabelle Lehm/Schluff. Dabei wurden folgende Einstufungen vorgenommen:

Einstufung des Aushubmaterials nach VwV-Boden

In Hinsicht einer möglichen Verwertung ist das Bodenmaterial, repräsentiert durch die Proben „MP Auffüllung“, als **Z 0** – Material gemäß der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg einzustufen.

Aus rein analytischer Sicht ist die Wiederverwertung des Materials gemäß VwV Boden in bodenähnlichen Anwendungen außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht und zur Verfüllung von Abgrabungen möglich. Auch die anstehenden Lößlehme und Auenlehme können aus gutachterlicher Sicht als **Z 0** – Material gemäß der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg eingestuft werden.

Einstufung des Aushubmaterials nach Deponieverordnung

Entsprechend der Deponieverordnung ist das Material der vorhandenen Auffüllungen aus dem Bereich des Untersuchungsgebiets, repräsentiert durch die Probe „MP Auffüllungen“, in die **Deponieklasse 0** einzustufen. Für die Entsorgung auf Deponien der Klasse **DK 0** oder höher sollten die vorliegenden ingenieurtechnischen Gutachten mit den Anlagen den annehmenden Stellen vorgelegt werden. Auch die anstehenden Lößlehme und Auenlehme wurden aus gutachterlicher Sicht in die **Deponieklasse 0** eingestuft.

6.3.3 Immissionsschutz

Zur Klärung der immissionstechnischen Belange wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Büro BS-Ingenieure aus Ludwigburg erarbeitet. Das Gutachten in der Fassung vom 19.10.2017 ist dem Bebauungsplan als separate Anlage beigelegt. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Ausgangslage

An das Plangebiet angrenzend befindet sich das „Sport- und Freizeitzentrum Waldstraße“, welches neben dem weiter entfernten Stadion mit Trainingsplätzen sowie mehrere Tennisplätzen auch zwei Bolzplätze, einen Skatepark und ein Gebäude des örtlichen Rollschuhvereins in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet beherbergt. Zudem befindet sich ein Fitnessstudio südöstlich des Plangebietes.

Die am Stadion endende Waldstraße wird ab dem Südring vorrangig durch den An- und Abfahrverkehr zum Sport- und Freizeitzentrum sowie zum Fitnessstudio befahren.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für die sachgerechte Abwägung eine Schallimmissionsprognose erforderlich, in der die folgenden Aufgabenstellungen untersucht werden sollten:

Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet

Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr und Bewertung anhand der DIN 18005 [1].

- Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch Anlagenlärm vorhandener Gewerbegebiete bzw. -betriebe und Bewertung anhand der DIN 18005 i. V. m. der TA Lärm [2].
- Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch Sportlärm anhand DIN 18005 i. V. m. 18. BimSchV [3]. □

Auswirkungen des Bebauungsplangebiets □

- Ermittlung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten privaten Parkerverkehre auf dem Plangrundstück an der umliegenden schützenswerten Bebauung und Bewertung anhand der DIN 18005 [1] i. V. m. der TA Lärm [2].

Im Ergebnis der Untersuchung ist festzustellen, dass aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsgeräusche für das Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend der im Gutachten ermittelten Lärmbereiche erforderlich werden.

Für Schlaf- und Kinderzimmer, die von Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 betroffen sind, ist durch ein entsprechendes Lüftungskonzept sicher zu stellen, dass ein ausreichender Mindestluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.

Die im Gutachten vorgeschlagenen Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden in den Bebauungsplan übernommen.

6.3.4 Umweltbericht

Da der Bebauungsplan gem. § 13b BauGB aufgestellt wird, ist die Erstellung eines Umweltberichtes bzw. einer Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung nicht erforderlich. Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen eines Fachgutachtens geprüft.

Die Belange der Umwelt werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan zunächst insofern berücksichtigt, da das Vorhaben durch seine kompakte Bauweise mit Tiefgarage bei einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden den in Eppingen benötigten innerstädtischen Wohnraum schafft. Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter betrachtet:

Schutzgut Mensch: Im Bebauungsplanverfahren wurde insbesondere der Aspekt des Schallschutzes im Rahmen eines Gutachtens untersucht und die erforderlichen Regelungen in die Festsetzungen übernommen. Weitere relevante Belastungen durch Immissionen sind nicht erkennbar. Die östlich an das Plangebiet anschließenden Grün- und Freizeitflächen bleiben weiter bestehen. Einrichtungen der siedlungsnahen Erholungsnutzung oder Fußwegeverbindungen existieren im Plangebiet nicht. Das vorhandene Wegenetz wird aufrechterhalten und nicht beeinträchtigt. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch das Vorhaben wird insofern nicht gesehen.

Schutzgut Fauna / Flora:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb vom nationalen oder europäischen Schutzgebietskulissen, ebenso existieren innerhalb und angrenzend an das Plangebiet keine geschützten Biotope. Der Naturpark Stromberg-Heuchelberg grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet an. Negative Auswirkungen sind vor dem Hintergrund des direkten Kontextes zur Bestandssiedlungsstruktur und dem Nicht-Vorhandensein von Einrichtungen zur Erholungsnutzung auf die Schutzgebietsfunktionen des Naturparks nicht zu erwarten.

Das Plangebiet wird überwiegend als Wiesenfläche genutzt, im Norden befinden sich angrenzend an den Gänsbruchgraben einige Kleingärten. An das Plangebiet grenzen westlich Wohnbebauung, im Süden die Waldstraße mit Bebauung, nördlich der Gänsbruchgraben mit angrenzend weiterer Wohnbebauung sowie östlich Gehölzstrukturen mit anschließendem Sportplatz. Damit bestehen deutliche bauliche Vorprägungen im direkten räumlichen Kontext zum Plangebiet, wenngleich jedoch auch ein eingeschränkter räumlicher Bezug im Sinne des kleinteiligen Biotopverbunds auch über den Gänsbruchgraben hinweg zu den nordöstlich angrenzenden sehr kleinteilig strukturierten Hangflächen im Bereich Langenberg existiert. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb von Kernflächen und Suchräumen des landesweiten Biotopverbunds feuchter, mittlerer und trockener Standorte.

Eine Wertigkeit im Schutzgut Arten und Biotope ergibt sich überwiegend aus der kleingärtnerischen Nutzung im nördlichen Planbereich sowie die Wiesenfläche als Nahrungshabitat. Um das verlorengelassene Nahrungsangebot für Vögel wieder zu erhöhen, wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass ein Teil der Freiflächen als extensive Grünflächen anzulegen sind. Die Pflanzgebote für Bäume, Sträucher, Tiefgaragenbegrünung und Dachbegrünung mindern den Verlust der bestehenden Grünflächen. Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen des zum Bebauungsplan gehörigen Fachgutachtens berücksichtigt.

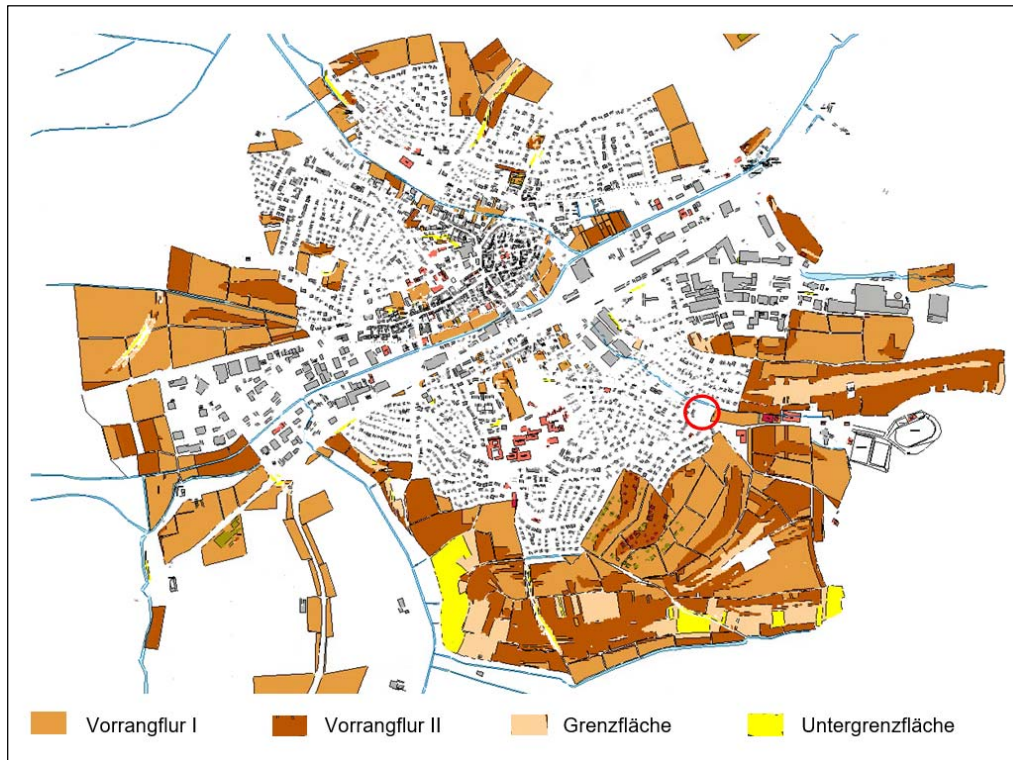
Aufgrund des Kontexts zur Siedlungsstruktur, der eingeschränkten Biotopvernetzung sowie der eingeschränkten Kleinteiligkeit der Bestandsstrukturen ist die Eingriffswirkung insgesamt als unerheblich einzustufen.

Schutzgut Boden:

Beim Schutzgut Boden ergibt sich durch die geplante Versiegelung eine Verschlechterung gegenüber dem Istzustand. Durch die kompakte Bauweise (Geschosswohnungsbau mit Tiefgarage) wurde aber sparsam mit der zur Verfügung stehenden Fläche / dem Boden umgegangen. Das Thema Altlasten wurde im Rahmen eines ingenieurtechnischen Gutachtens geprüft.

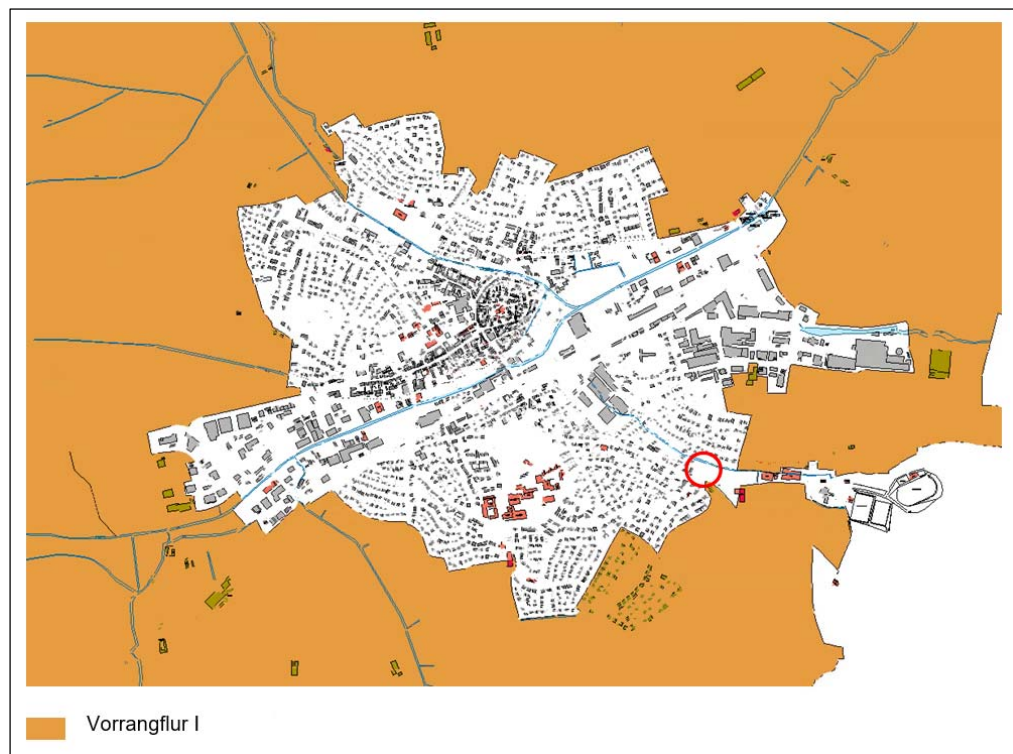
Das Plangebiet besitzt eine Vorbelastung durch das im Südwesten des Plangebiets befindliche Regenrückhaltebecken und ist in Teilen kleingärtnerisch, jedoch nicht landwirtschaftlich genutzt. Im Hinblick auf die Flurbilanz sowie die Wirtschaftsfunktionenkarte ist festzustellen, dass das Plangebiet in beiden Karten als Teil des Siedlungskörpers dargestellt ist. Somit werden keine landwirtschaftlich genutzten oder für die Landwirtschaft wertvolle Böden in Anspruch genommen. Zudem wird durch die Planung keine ausgreifende siedlungsstrukturelle Entwicklung, sondern die Arrondierung eines baulich bereits geprägten Siedlungsrandes verfolgt.

In der Summe ist durch die bauliche Entwicklung im Rahmen der Grundflächenzahl von 0,4 zzgl. der möglichen Überschreitungen durch Tiefgaragen bis GRZ 0,7 sowie der Anlage der neuen Erschließungsflächen ein maximaler Versiegelungsgrad von rund 3.130 m² zu erwarten, im Rahmen derer Bodenstrukturen durch Überbauung vollständig in Anspruch genommen werden. Auf mindestens 1.950 m² bleiben die vorhandenen Bodenfunktionen erhalten.



Auszug Flurbilanzkarte, unmaßstäblich (Quelle: LEL, 2015)

Auszug Wirtschaftsfunktionenkarte, unmaßstäblich (Quelle: LEL, 2015)



Schutzgut Wasser: Die geplante Versiegelung führt auch zu einer Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser. Aufgrund der anstehenden schwach wasserdurchlässige Böden ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens jedoch auch im Ist-Zustand begrenzt. Die geplante Begrünung der Tiefgarage und der Dachflächen tragen zur Verzögerung des Wasserabflusses des anfallenden Niederschlagswassers bei. Die Belange des Hochwasserschutzes im Bereich des Gänsbruchgrabens wurden im Bebauungsplan und dem zugehörigen Fachgutachten umfangreich berücksichtigt. Auf Punkt 6.4 der Begründung wird diesbezüglich verwiesen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine natürlichen Gewässer, das Plangebiet grenzt jedoch nördlich an den Gänsbruchgraben an.

In der Summe ist durch die bauliche Entwicklung im Rahmen der Grundflächenzahl zzgl. der möglichen Überschreitungen bis GRZ 0,7 ein maximaler Versiegelungsgrad von rund 3.130m² zu erwarten, im Rahmen dessen Bodenstrukturen durch Überbauung vollständig in Anspruch genommen werden und entsprechende Puffer- und Filterfunktionen verloren gehen.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebietszonen.

Das Plangebiet liegt laut Übersichtskarte der LUBW in der hydrogeologischen Einheit des Gipskeupers / Unterkeupers (GWL/GWG).

Für das Plangebiet liegt ein ergänzendes ingenieurgeologisches Gutachten (Büro Töniges, Sinsheim, Stand 18.01.2017) vor, welches hinsichtlich der hydrogeologischen Situation folgende Aussage macht:

„Der Wasserandrang innerhalb der Bohrlöcher wurde innerhalb des anstehenden Lößlehmes und Auenlehmes festgestellt. Der endgültige Ruhewasserspiegel hatte sich bei Beendigung der Bohrarbeiten noch nicht eingestellt, so dass vor allem im Frühjahr mit höheren Grundwasserständen gerechnet werden muss. Hierbei handelt es sich um den geringmächtigen Lockerbodenaquifer der Talaue. Jahreszeitlich bedingt ist mit Grundwasserschwankungen von ca. 1,0 m zu rechnen. Grundwasserhochstände sind im Frühjahr zu erwarten.“

Auf das Gutachten, welches dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wird verwiesen.

Schutzgut Klima/ Luft: Durch die o.g. Begrünung der Dächer und der Tiefgarage und die geplanten Pflanzungen können wesentliche Auswirkungen auf das lokale Klima vermieden werden. Relevante Beeinträchtigungen der lufthygienischen Situation durch das Vorhaben sind nicht erkennbar.

Im kleinklimatischen Sinne stellt das Plangebiet den Übergang zwischen einem Offenlandklimatop und einem Siedlungsklimatop dar und besitzt eine eingeschränkte Bedeutung für die Kaltluftentstehung und kleinklimatische Melioration. Aufgrund seiner geringen Größe sowie der teilweise umgebenden Bestandsbebauung besitzt das Plangebiet nur eine eingeschränkte siedlungsklimatische Funktion.

In der Gesamtheit wird sich innerhalb des Plangebiets der Versiegelungsgrad durch die notwendige Erschließung und die zukünftige Bebauung erhöhen, in der Folge die klimatische Ausgleichsfunktion (Funktion zur Kaltluftproduktion / Melioration) verloren gehen und sich die Belastungswirkung durch Hausbrand und Verkehrsaufkommen erhöhen. Gleichzeitig verbleiben aufgrund der beabsichtigten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit Parkierung in Tiefgaragen und der festgesetzten GRZ auch weiterhin ausreichend Freiflächen, welche auch eine kleinklimatische Bedeutung besitzen.

In der Summe eistieren zwar Eingriffswirkungen in das Schutzgut Klima, aufgrund der vorhandenen baulichen Vorprägung und Vorbelastung des unmittelbaren Umfelds des Geltungsbereichs des Bebauungsplans halten sich diese jedoch in engen Grenzen.

Im Kontext der Klimafolgenanpassung wird die bauliche Entwicklung an einem Standort vollzogen, welcher bereits durch eine vorhandene umgebende Siedlungsstruktur einer gemischten Wohnbebauung mit Individualwohnbebauung auf größeren Grundstücken sowie Mehrfamilienhausbebauung auf Grundstücken mit geringerem Freiraumanteil vorgeprägt ist. Insofern sind Mehrbelastungen deutlich minimiert. Durch die Orientierung der Gebäude nach Süden ist eine effektive Nutzung von regenerativen Energien (Photovoltaik / Solarthermie) möglich. Die Festsetzung der Pflanzgebote für Bäume und Sträucher sowie extensiver Grünflächen tragen dazu bei, eine vegetative Strukturierung der entstehenden privaten Freifläche zu vollziehen

und Schattenwirkung zu entfalten. Die Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen dienen zudem dem Ziel, eine möglichst intensive vegetative Struktur in den entstehenden Freiflächen abzusichern und somit zur Klimamelioration beizutragen.

Landschafts-/Stadtbild: Das Landschafts-/Stadtbild erfährt durch die geordnete Bebauung mit den geplanten Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung des Vorhabens und unter Berücksichtigung des bestehenden Gehölzstiefens östlich des Plangebiets keine wesentliche Beeinträchtigung. Das Siedlungs- und Landschaftsbild ist im Umfeld des Plangebiets bereits sehr deutlich durch Individual- und Mehrfamilienhaubebauung sowie Sportanlagen mit entsprechenden baulichen Anlagen vorgeprägt. Weiterhin ist durch die östlich bestehende Gehölzstruktur die Einsehbarkeit des Planbereichs vom Siedlungsrand aus sehr eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund sind die Eingriffswirkungen in das Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild als untergeordnet anzusprechen.

Kultur- und Sachgüter

Nach aktuellem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Kulturgüter. Sachgüter sind in geringem Umfang durch Inanspruchnahme der Kleingärten betroffen.

Sonstige abzusehende Risiken durch Unfälle oder Katastrophen

Sonstige abzusehende Risiken durch Unfälle oder Katastrophen könnten nach heutigem Ermessen im Blickwinkel auf Unfälle und Katastrophen, die von außen auf das Plangebiet einwirken (Prägung des Umfelds durch Wohnbauflächen und Sportanlagen) weitestgehend ausgeschlossen werden.

Risiken von Unfällen und Katastrophen, welche aus dem Plangebiet heraus auf das räumliche Umfeld wirken, sind aufgrund der Festsetzungen einer Wohnbebauung ebenfalls weitestgehend auszuschließen.

Insgesamt ergeben sich durch die geplante Versiegelungen insbesondere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser, aber auch auf das Schutzgut Flora und Fauna. Angesichts der geplanten Minimierungsmaßnahmen (Begrünung TG, Dächer, Pflanzgebote) bleiben die Auswirkungen in Abwägung mit dem geplanten Ziel, den benötigten innerstädtischen Wohnraum zu schaffen, in einem noch vertretbaren Rahmen.

6.4 Hochwasserschutz

Zur Berücksichtigung einer möglichen Hochwassergefährdung durch den benachbarten Gänsbruchgraben wurde vom Büro Wald+Corbe aus Hügelsheim ein wasserwirtschaftliches Fachgutachten erstellt. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die wasserwirtschaftliche Beurteilung des geplanten Bauvorhabens wurde auf Basis aktueller hydraulischer Berechnungen für den Gänsbruchgraben durchgeführt. Aufgrund der Lage des Bauvorhabens abseits des Hauptfließwegs konnte bei der Beurteilung der hydraulischen Auswirkungen, die im Zusammenhang mit dem eigentlichen Bauvorhaben zu erwarten sind, auf gesonderte hydraulische Berechnungen verzichtet werden. Die hydraulischen Auswirkungen des vorgesehenen Retentionsraumausgleichs entlang des Gänsbruchgrabens wurden demgegenüber rechnerisch aufgezeigt.

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Anforderungen gemäß § 78 Absatz 3 WHG, § 78 Absatz 5 WHG sowie § 78b WHG eingegangen.

Anforderungen gemäß § 78 Absatz 3 WHG:

1. Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger

Die geplante Neubebauung und die damit verbundenen Geländeaufschüttungen verringern das Überschwemmungsgebiet des Gänsbruchgrabens nur in geringem Maße. Da es sich darüber hinaus bei den Überflutungsbereichen, die aufgrund der Neubebauung zukünftig hochwasserfrei sein werden, um nicht bzw. nur sehr geringfügig durchströmte Überflutungsbereiche handelt (seenartige Überflutungen) ist nicht davon auszugehen, dass die unmittelbar im Zusammenhang mit der Neubebauung stehenden Baumaßnahmen die Strömungssituation am Gänsbruchgraben signifikant beeinflussen.

Die zur Herstellung des Retentionsraumausgleichs vorgesehenen Abgrabungen im Vorlandbereich des Gänsbruchgrabens führen demgegenüber aufgrund der Querschnittsgewinne bereichsweise zu einer etwas erhöhten Leistungsfähigkeit des Gewässers. Hierdurch sinkt der Wasserspiegel im Hochwasserfall leicht ab.

Eine Erhöhung der Wasserspiegellagen, die zu Nachteilen für die Oberlieger führen könnte, ist somit weder durch die geplante Neubebauung und die damit verbundenen Geländeaufschüttungen noch aufgrund der vorgesehenen Retentionsausgleichsmaßnahmen zu erwarten.

Bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ₁₀₀) ist davon auszugehen, dass durch die geplante Neubebauung und die damit verbundenen Geländeaufschüttungen lediglich ein Retentionsraumverlust von 13 m³ entsteht. Die Notwendigkeit der Aufschüttung des Geländes ergibt sich aus der Darstellung der Höhen im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Die Höhen resultieren neben dem Hochwasserschutz auch aus Aspekten der Erschließung wie der Höhenlage der Waldstraße. Die Höhe des Erdgeschossbodens (196,60m ü. NN) wurde so gewählt, dass sie deutlich über der prognostizierten Wasserhöhe im Fall eines Extremhochwassers liegt (194.45m ü. NN).

Dieser Retentionsraumverlust muss an anderer Stelle umfang, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden. Vorgesehen ist, den Ausgleich des Retentionsraumverlustes im Bereich des städtischen Grundstücks 28974 sowie im Bereich des Bachflurstücks 28968 über einen entsprechenden Geländeabtrag vorzunehmen. Hierdurch kann der durch die Baumaßnahmen verursachte Retentionsraumverlust vollständig kompensiert werden, so dass in Bezug auf die Retentionswirkung keine nachteiligen Auswirkungen mehr zu erwarten sind. Die für den Ausgleich an Retentionsraumverlust erforderlichen Flächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Die Flächen für den Geländeabtrag befinden sich in städtischer Hand. Außerdem wird für die Flächen nördlich des im wasserwirtschaftlichen Gutachten angesetzten Böschungsfußes (also die Flächen, bei denen in den hydraulischen Berechnungen keine Geländehöhen vorgesehen sind) in den Festsetzungen sichergestellt, dass hier keine Aufschüttungen oder sonstige Maßnahmen, die den Wasserabfluss negativ beeinflussen könnten, zulässig sind (siehe 7.2 der Festsetzungen).

Ungünstige Veränderungen des Hochwasserwellenablaufs, die zu Nachteilen für die Unterlieger führen könnten, sind somit ebenfalls nicht zu erwarten.

Auch die Auswirkungen eines Extremhochwassers wurden im Rahmen des Wasserwirtschaftlichen Gutachtens geprüft. Die geplanten Wohnungen des Vorhabens liegen über dem prognostizierten HQ_{extrem}-Wasserspiegel. Für die Tiefgarage wird eine hochwasserangepasste

Bauweise empfohlen. Relevante Beeinträchtigungen der umliegenden bestehenden Bebauung durch das geplante Vorhaben bzw. die geplanten Aufschüttungen im Zuge des Vorhabens wurden vom Gutachter nicht festgestellt. Durch die geplanten Abgrabungen (siehe Ziff. 7.1 der Festsetzungen) wird der Retentionsraumverlust im Falle eines HQ_{extrem} teilweise kompensiert.

2. Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes

In Eppingen gibt es im Bereich des Gänsbruchgrabens bislang keine Hochwasserschutzeinrichtungen. Der bestehende Hochwasserschutz wird durch das geplante Bauvorhaben deshalb nicht beeinträchtigt.

3. Hochwasserangepasste Errichtung des Bauvorhabens.

Die Hochwassergefahrenkarten zeigen, dass im Randbereich des Flurstücks 28978 ab einem 50-jährlichen Hochwasser mit größeren Überflutungen zu rechnen ist. Um das Schadenspotential in diesem Bereich nicht weiter zu erhöhen, muss durch entsprechende Maßnahmen (hochwasserangepasstes Bauen) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt werden, dass infolge derartiger Überflutungen im Bereich der Neubebauung auch zukünftig keine größeren Hochwasserschäden entstehen.

Die Hochwassersicherheit der Neubebauung wird durch eine bereichsweise Anhebung des Geländes sichergestellt. Zum Gewässer hin beträgt die zukünftige Aufschüttungshöhe 195,95 m+NN. Die EFH aller drei Gebäudekomplexe liegt noch höher auf 196,60 m+NN. Durch die geplanten Aufschüttungen und die gewählte EFH wird gewährleistet, dass selbst bei einem HQ_{extrem} am Gänsbruchgraben (nach aktueller Definition 1000-jährliches Hochwasserereignis unter Annahme einer vollständigen Verklauung aller Verdolungen) es im Bereich des Neubaugebiets zu keinen Überflutungen mehr kommt.

Anforderungen gemäß § 78 Absatz 5 WHG:

4. Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung und Ausgleich von verloren gehendem Rückhalteraum

Bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ₁₀₀) ist davon auszugehen, dass durch die geplante Neubebauung und die damit verbundenen Geländeaufschüttungen lediglich ein Retentionsraumverlust von 13 m³ entsteht. Dieser Retentionsraumverlust muss an anderer Stelle umfang, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden. Vorgesehen ist, den Ausgleich des Retentionsraumverlustes im Bereich des städtischen Grundstücks 28974 sowie im Bereich des Bachflurstücks 28968 über einen entsprechenden Geländeabtrag vorzunehmen. Hierdurch kann der durch die Baumaßnahmen verursachte Retentionsraumverlust vollständig kompensiert werden, so dass in Bezug auf die Retentionswirkung keine nachteiligen Auswirkungen mehr zu erwarten sind.

5. Veränderung von Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser

Die geplante Neubebauung und die damit verbundenen Geländeaufschüttungen verringern das Überschwemmungsgebiet des Gänsbruchgrabens nur in geringem Maße. Da es sich darüber hinaus bei den Überflutungsbereichen, die aufgrund der Neubebauung zukünftig hochwasserfrei sein werden, um nicht bzw. nur sehr geringfügig durchströmte Überflutungsbereiche handelt (seenartige Überflutungen) ist nicht davon auszugehen, dass die unmittelbar im Zusammenhang mit der Neubebauung stehenden Baumaßnahmen die Strömungssituation am Gänsbruchgraben signifikant beeinflussen.

Die zur Herstellung des Retentionsraumausgleichs vorgesehenen Abgrabungen im Vorlandbereich des Gänsbruchgrabens führen demgegenüber aufgrund der Querschnittsgewinne bereichsweise zu einer etwas erhöhten Leistungsfähigkeit des Gewässers. Hierdurch sinkt der Wasserspiegel im Hochwasserfall leicht ab.

Eine Erhöhung der Wasserspiegellagen, die zu Nachteilen für die Oberlieger führen könnte, ist somit weder durch die geplante Neubebauung und die damit verbundenen Geländeaufschüttungen noch aufgrund der vorgesehenen Retentionsausgleichsmaßnahmen zu erwarten.

Da der durch die geplante Neubebauung und die damit verbundenen Geländeaufschüttungen verursachte Retentionsraumverlust auf dem städtische Grundstück 28974 sowie im Bereich des Bachflurstücks 28968 vollständig ausgeglichen wird, sind ungünstige Veränderungen des Hochwasserwellenablaufs, die zu Nachteilen für die Unterlieger führen könnten, ebenfalls nicht zu erwarten.

6. Beeinträchtigung bestehender Hochwasserschutz

In Eppingen gibt es im Bereich des Gänsbruchgrabens bislang keine Hochwasserschutzrichtungen. Der bestehende Hochwasserschutz wird durch das geplante Bauvorhaben deshalb nicht beeinträchtigt.

7. Hochwasserangepasstes Bauen

Die Hochwassergefahrenkarten zeigen, dass im Randbereich des Flurstücks 28978 ab einem 50-jährlichen Hochwasser mit größeren Überflutungen zu rechnen ist. Um das Schadenspotential in diesem Bereich nicht weiter zu erhöhen, muss durch entsprechende Maßnahmen (hochwasserangepasstes Bauen) im Rahmen der Planung sichergestellt werden, dass infolge derartiger Überflutungen im Bereich der Neubebauung auch zukünftig keine größeren Hochwasserschäden entstehen.

Die Hochwassersicherheit der Neubebauung wird durch eine bereichsweise Anhebung des Geländes sichergestellt. Zum Gewässer hin beträgt die zukünftige Aufschüttungshöhe 195,95 m+NN. Die EFH aller drei Gebäudekomplexe liegt noch höher auf 196,60 m+NN. Durch die geplanten Aufschüttungen und die gewählte EFH wird gewährleistet, dass selbst bei einem HQ_{extrem} am Gänsbruchgraben (nach aktueller Definition 1000-jährliches Hochwasserereignis unter Annahme einer vollständigen Verklausung aller Verdolungen) es im Bereich des Neubaugebiets zu keinen Überflutungen mehr kommt. Für die Tiefgaragenebene wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

Anforderungen gemäß § 78b:

Berechnungen für ein HQ_{extrem} am Gänsbruchgraben (nach aktueller Definition 1000-jährliches Hochwasserereignis unter Annahme einer vollständigen Verklausung aller Verdolungen) zeigen, dass es im Bereich des Neubaugebiets selbst bei diesem Extremereignis zukünftig zu keinen Überflutungen mehr kommt. Das Neubaugebiet ist somit im Bereich der Auffüllungen zukünftig nicht mehr als sog. „Risikogebiet“ (Definition gemäß WHG §78b Satz 1) anzusehen, so dass die Vorgaben gemäß WHG §78b entfallen.

7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Vorhabengrundstück wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht die Umsetzung des geplanten Vorhabens und berücksichtigt ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen im Plangebiet mit den angrenzenden bestehenden Wohnbauflächen, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

In Anwendung von § 1 (6) BauNVO werden einige der in § 4 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Anlagen für die Verwaltung werden ausgeschlossen, da der Standort aufgrund seiner Randlage für diese Nutzungen eher ungeeignet erscheint. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da diese in der Regel großflächig sind und der Schwerpunkt der Nutzung klar auf der Wohnnutzung liegen soll, um den benötigten innerstädtischen Wohnraum zu schaffen. Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden sind und deshalb Konflikte mit der angrenzenden bestehenden Wohnnutzung befürchtet werden. Außerdem erscheint der Standort aufgrund der peripheren Lage und der Nähe zum Landschafts- und Erholungsraum nicht geeignet.

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

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe (GH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Grundflächenzahl

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl entspricht mit 0,4 der gemäß § 17 (1) BauNVO festgelegten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete.

In Anwendung von § 19, Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,7 zugelassen.

Die Überschreitung resultiert vor allem aus der geplanten Tiefgarage. Diese ermöglicht einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, ohne das bestehende Wohnumfeld durch ebenerdige, umfangreiche Stellplatzanlagen oder Garagen negativ zu beeinflussen. Um negativen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Wasser und für die Durchgrünung des Gebietes entgegenzuwirken, wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen eine Mindesthöhe für die Erdüberdeckung der Tiefgarage bzw. zur Begrünung der Tiefgarage festgesetzt. Weiterhin wird eine weitgehende Begrünung der Dachflächen festgesetzt, die sich ebenfalls positiv auf die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers, die Durchgrünung des Gebietes und das Kleinklima auswirkt.

Insgesamt stellt das Projekt einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von in Eppingen derzeit benötigtem Wohnraum dar, so dass aufgrund der o.g. Maßnahmen eine beschränkte Überschreitung der nach § 19 (4) BauNVO vorgesehenen Grenzen der zulässigen Grundflächenzahl durch Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,7 aus städtebaulicher Sicht vertretbar erscheint.

Gebäudehöhen

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an den im Vorhaben – und Erschließungsplan dargestellten Höhen und ermöglichen eine dreigeschossige Bebauung. Insofern orientiert sich die Höhenentwicklung der geplanten Wohngebäude an der Geschossigkeit der bestehenden, westlich angrenzenden Wohnbebauung und fügt sich somit in die städtebauliche Situation ein.

Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist die im zeichnerischen Teil festgesetzte Bezugshöhe (BZH), angegeben als absolute Höhe in m ü. NN. Die Bezugshöhe orientiert sich an der Höhe des Erdgeschossfußbodens der geplanten Wohngebäude. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens ist gekoppelt an die Höhenlage der Tiefgarage, welche die gegebene topographische Situation, die Höhenlage der Waldstraße und eine ausreichende Erdüberdeckung für die geplante Begrünung berücksichtigen muss.

Es wird festgesetzt, dass die maximale Wandhöhe durch technisch notwendige Dachaufbauten um bis zu 1,0m überschritten werden darf. Dadurch wird z.B. ermöglicht, technische Anlagen wie Aufzugsschächte, Photovoltaikanlagen oder andere Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien anzubringen, wenn diese von der Außenwand zurückversetzt sind und so städtebaulich verträglich angeordnet sind.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise wird in Verbindung mit den festgesetzten Bau- grenzen sichergestellt, dass sich die Baukörper hinsichtlich ihrer Länge verträglich in die angrenzende bauliche Struktur einfügen. Die Länge der Baukörper orientiert sich an den bestehenden, westlich angrenzenden Geschosswohnungsbauten.

Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Landesbauordnung werden eingehalten.

7.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen

In Abstimmung mit dem geplanten Vorhaben werden Garagen nur als Tiefgaragen zugelassen. Die festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sichern die Umsetzung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Tiefgarage mit ca. 54 Stellplätzen. Damit werden pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze vorgesehen.

Stellplätze

Zusätzlich zu den in der Tiefgarage nachgewiesenen Stellplätzen werden acht ebenerdige Stellplätze entlang der Waldstraße angeboten. Die Lage der Stellplätze wird im zeichnerischen Teil festgesetzt, um den Innenbereich der Wohnanlage von Kfz-Verkehr freizuhalten und ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild zu sichern.

Im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs werden außerdem fünf öffentliche Parkplätze angeordnet, die als Besucherstellplätze genutzt werden können.

Nebenanlagen

Auch die möglichen Standorte für Nebenanlagen werden in Abstimmung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan im zeichnerischen Teil definiert, um ein geordnetes Erscheinungsbild der neuen Wohnanlage zu sichern. Sie sind innerhalb der überbaubaren Flächen und den im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

7.5 Flächen für die Wasserwirtschaft / Öffentliche Grünflächen

Aufgrund der Hochwassersituation am Gänsbruchgraben ist für die Bebauung eine Genehmigung nach WHG §78 Absatz 5 erforderlich. Dafür ist insbesondere ein Ausgleich für den Verlust an Retentionsraum erforderlich. Die im wasserwirtschaftlichen Fachgutachten ermittelten, für den Ausgleich an Retentionsraumverlust erforderlichen Flächen werden im zeichnerischen Teil als Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasser-

abflusses gem. §9(1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Der restliche Teil des an den Gänsbruchgraben angrenzenden Geländestreifens wurde als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Da in der öffentlichen Grünfläche ein Unterhaltungsweg als Grasweg angeordnet werden soll, wurde dies im Rahmen der textlichen Festsetzungen geregelt.

7.6 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote für Einzelbäume sichern eine Eingrünung des neuen Wohnquartiers zur Waldstraße und tragen zur Minimierung der Auswirkungen der Versiegelung durch die geplante Bebauung bei.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Begrünung der Tiefgaragendecken sind ein Beitrag zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers und wirken sich positiv auf die Durchgrünung des Gebietes und das örtliche Klima aus.

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

Die im artenschutzrechtlichen Gutachten empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Um das durch die Bebauung verlorene Nahrungsangebot für Vögel teilweise zu kompensieren, wurde die Schaffung von externen Grünflächen (Landschaftsrasen mit Kräutern) festgelegt.

Die erforderlichen Bauzeitenbeschränkungen wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

7.8 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Um eine ordnungsgemäße Herstellung der Erschließungsflächen zu sichern, wurde festgesetzt, dass zur Herstellung des Straßenkörpers in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Flächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2m und einer Tiefe von ca. 0,5m zulässig sind.

7.9 Immissionsschutz

In Abstimmung mit den Inhalten des schalltechnischen Gutachtens werden passive Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile, Regelungen für die Verwendung von Lüftungseinrichtungen und für die bauliche Umsetzung der Tiefgaragenzufahrt festgesetzt, um Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung durch den Verkehrslärm bzw. angrenzende Nutzungen sowie mögliche Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen durch die geplante Tiefgarage vorzubeugen. Auf die Inhalte des schalltechnischen Gutachtens der Kurz und Fischer GmbH aus Bretten in der Fassung vom 19.10.2017 sowie auf Ziff. 6.3.3 der Begründung wird verwiesen.

7.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Westen des Plangebiets verläuft ein Regenwasserkanal, der im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt ist. Es ist vorgesehen die Lage des Kanals in einem Teilabschnitt zu ändern, um die Tiefgarage in der vorgesehenen Form umzusetzen. Entsprechend dem noch abzustimmenden neuen Kanalverlauf wird im weiteren Verfahren ein Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt, um den Kanal zu sichern.

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dächer

Die Festsetzungen zur Dachform sichern die Umsetzung der im Baukonzept des Vorhabenträgers angestrebten begrünten Flachdächer. Auch bei einigen der umliegenden Wohngebäude wurden bereits Flachdächer verwendet, so dass davon auszugehen ist, dass sich die

Bebauung auch aufgrund ihrer Maßstäblichkeit und Materialität in die bauliche Umgebung einfügt, wohl aber als eigenständiges Quartier mit eigener architektonischer Prägung zu erkennen ist.

8.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind mitbestimmend für die Außenwirkung eines Quartiers und werden insofern aus gestalterischen Gründen hinsichtlich des Anbringungsortes, ihrer Art, Größe und Umfang reglementiert. Besonders störende Werbeformen wie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, die zu Konflikten mit der vorherrschenden Wohnnutzung führen können, werden generell ausgeschlossen.

8.3 Einfriedungen

Einfriedungen werden nur als geschnittene Hecken mit oder ohne dahinter liegenden Metallgitterzaun oder eingezogenem Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von max. 1,3m zugelassen. Dadurch wird die Durchgrünung des Gebiets gefördert und ein durchgängiges Erscheinungsbild der neuen Wohnanlage gesichert.

8.4 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsleitungen zur Stromversorgung dürfen nur unterirdisch verlegt werden, da das städtebauliche Erscheinungsbild durch Freileitungen wesentlich beeinträchtigt werden kann.

Bei der Abwägung über die Verlegung von Telekommunikationsleitungen im Rahmen von § 68 (3) TKG wird von der Stadt Eppingen zur Vermeidung eines negativen visuellen Erscheinungsbildes und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume unter Berücksichtigung der dem Bebauungsplan beigefügten örtlichen Bauvorschriften die unterirdische Verlegung der Telekommunikationsleitungen als vorrangiges Ziel angesehen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.5 Außenantennen

Pro Gebäude wird nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zugelassen, um mögliche Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes der Wohnanlage durch eine Vielzahl von Antennenanlagen zu verhindern.

8.6 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Zur Sicherstellung eines attraktiven Ortsbildes und einer ausreichenden Durchgrünung der geplanten Wohnbauflächen wurde festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Stellplätze oder Erschließungsflächen benötigt werden, als Vegetationsfläche angelegt und gepflegt werden müssen.

9 Städtebauliche Kennzahlen

Geltungsbereich	ca. 0,51ha	100%
davon:		
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,01ha	ca. 2%
Öffentliche Wasserflächen / Grünflächen / Flächen zur Regelung des Wasserabflusses	ca. 0,06ha	ca. 12%
Private Grundstücksflächen	ca. 0,44ha	ca. 86%

Hiermit wird bestätigt, dass diese Begründung dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Eppingen, den 20.09.2018

Thalmann, Bürgermeister