

# Planzeichenerklärung

## Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GH max./ WH max. max. Gebäudehöhe/ max. Wandhöhe in m (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)  
EFH Erdgeschossfußbodenhöhe in m üNN (§ 18 (1) BauNVO)  
0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)  
offene Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig  
Ausrichtung der Außenwände der Hauptbaukörper

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

Straßenverkehrsfläche (innere Aufteilung unverbindlich)  
Straßenverkehrsfläche - Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche  
Bereiche ohne Ein- oder Ausfahrten

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung öffentliches Verkehrsgrün

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16b BauGB)

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a)

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), Mindestgröße der Baugrundstücke)

Vorschlag Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Vermaßung der Baugrenzen

Bereiche unterschiedlicher Mindestgröße der Baugrundstücke

Lage in Wasserschutzzone III

Örtliche Bauvorschriften

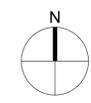
Satteldach/ Walmdach/ Zeltdach/ Flachdach

Hinweise

Bestandshöhenlinien mit Höhenangaben

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. Trauf-/ Firsthöhe
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform/ Dachneigung



## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat § 2 (1) BauGB	am	30.05.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse und der frühzeitigen Beteiligung § 2 (1) BauGB	am	09.03.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB	vom bis	12.03.2018 13.04.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 13b i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 und § 4 (1) i.V.m. § 2 (2) BauGB	vom bis	12.03.2018 13.04.2018
Entwurfsbeschlüsse des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbeschlüsse	am	15.01.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung § 3 (2) BauGB	am	25.01.2019
Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	04.02.2019 07.03.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB	vom bis	04.02.2019 07.03.2019
Entwurfsbeschlüsse des Gemeinderates einschließlich erneuter Auslegungsbeschlüsse	am	09.04.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung § 3 (2) BauGB	am	10.05.2019
Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB	vom bis	20.05.2019 28.06.2019
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB und § 4a (3) BauGB	vom bis	20.05.2019 28.06.2019
Entwurfsbeschlüsse des Gemeinderates einschließlich erneuter Auslegungsbeschlüsse	am	23.07.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung § 3 (2) BauGB	am	26.07.2019
Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB	vom bis	05.08.2019 23.08.2019
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB und § 4a (3) BauGB	vom bis	05.08.2019 23.08.2019
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans § 10 (1) BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	am	10.09.2019
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 LBO i.V.m. § 4 GemO/BW	am	10.09.2019

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung sowie der Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Satzungsbeschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensregeln beachtet wurden.

Ausfertigung:  
Stadt Eppingen  
Eppingen, den 16.09.2019

Thalmann,  
Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB



Stadt Eppingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
"Westlicher Pfaffenberg II"  
Plan Nr. 1.058

Stand 10.09.2019

Maßstab 1:500



*Große Kreisstadt Eppingen*

**Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften  
„Westlicher Pfaffenberg II“  
Plan Nr. 1.058**

*– Allgemeines Wohngebiet (WA) –*

**Textliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften**

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das  
beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

Stand 10.09.2019

## A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Gemeindeordnung 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, 100) m.W.v. 11.03.2017
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) m.W.v. 01.08.2019
- **Denkmalschutzgesetz (DschG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.12.2014 (GBl. S. 686)
- **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (GBl. S. 777) m.W.v. 01.01.2015
- **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg vom 23.06.2015 (GBl. S. 585) m.W.v. 14.07.2015
- **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)** des Landes Baden-Württemberg vom 14.12.2004 (GBl. S. 908) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 815) m.W.v. 24.12.2009

## B Aufhebungen, Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden also für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlicher Pfaffenberg II“ neu aufgestellt.

## C Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) BauGB i.V.m. der BauNVO vom 21.11.2017)

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Das gesamte Plangebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

#### Zulässig sind:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### Nicht zulässig sind (§ 1 (5) BauNVO):

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 2.1. Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 und § 19 BauNVO)

- s. Planeinschrieb -

Für das gesamte Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 festgesetzt.

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

Die Höhenlage der Erdgeschosse wird durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgelegt.

Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss.

Die EFH ist gemäß Planeinschrieb in Metern über Normalnull (m.ü.NN.) festgesetzt.

Die im Planeinschrieb bezifferte EFH darf um bis zu maximal 0,3 m überschritten sowie um bis zu maximal 0,3 m unterschritten werden.

### **2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO)**

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) entsprechend den Planeinschriften. Als Bezugspunkt für die Wand- und Gebäudehöhe dient die im zeichnerischen Teil festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe.

Die maximale Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) wird von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt der baulichen Anlage gemessen. Für Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Zeltdächern ist eine max. Gebäudehöhe von 9 m ( $GH1_{max}$ ) festgesetzt. Für Flachdachgebäude ist eine max. Gebäudehöhe von 6,5 m ( $GH2_{max}$ ) festgesetzt.

Die maximale Wandhöhe ( $WH_{max}$ ) wird von der EFH bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Oberkante der Dachhaut gemessen. Für Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Zeltdächern ist eine max. Wandhöhe von 6,2 m festgesetzt. Die Wandhöhe von Flachdächern entspricht deren Gebäudehöhe.

Im Falle einer Über- oder Unterschreitung der im zeichnerischen Teil festgesetzten EFH bestimmt sich der Bezugspunkt für die zulässige Wand- und Gebäudehöhe nach der tatsächlich verwirklichten EFH.

Bei vor- oder zurückspringenden Bauteilen darf die Wandhöhe das jeweils zulässige Maß auf maximal 1/3 der Trauflänge um höchstens 2 m überschreiten, die maximale Gesamthöhe der Bauteile muss jedoch den höchsten Gebäudepunkt um mindestens 50 cm unterschreiten.

### **3. Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten (2 WE) zulässig.

### **4. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird wie folgt festgesetzt:

Für Baugrundstücke in den Baufeldern 1 ist eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Für Baugrundstücke in den Baufeldern 2 ist eine Mindestgröße von 350 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### **5. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Im gesamten Baugebiet ist innerhalb der Baugrenzen nur eine offene Bauweise zulässig. Zulässig sind gemäß Planeintrag **Einzelhäuser**.

### **6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

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

Dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne des § 5 (6) LBO dürfen die jeweilige Baugrenze je Gebäudeseite in Summe bis maximal 10 m<sup>2</sup> Grundfläche überschreiten. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 2,0 m.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die Baugrenze durch einen Wintergarten um bis zu 3,0 m auf einer Länge von maximal 40 % der Gebäudeseite überschritten wird. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mind. 3,0 m betragen.

Landesrechtliche Bauvorschriften dürfen nicht entgegenstehen.

## **7. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die Außenwände der Gebäude und die Hauptfistrichtung sind parallel zu den in der Plan-darstellung eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

Ausnahme: Bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen, können im Einver-nehmen mit der Baurechtsbehörde Ausnahmen zugelassen werden.

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

Soweit es sich um Gebäude handelt, werden im Plangebiet untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 (1) BauNVO pro Baugrundstück zahlenmäßig auf 1, größenmäßig auf maximal 22,5 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt und in ihrer Gesamthöhe auf 3,0 m be-grenzt.

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen und Einrichtungen nur zu-lässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Hiervon ausgenommen sind Mülleinhausungen, die einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

Mobilfunk-Sendeanlagen und Anlagen zur Nutzung von Windenergie (sog. Kleinwindanla-gen) im Sinne des § 14 (2) BauNVO (i.V.m. § 1 (6) und (9) BauNVO) sind auf den Bau-grundstücken unzulässig.

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

### Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze/ Carports (Ga/ Ca):

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze/ Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind sie nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Überdachte Stellplätze/ Carports sind Stellplätze ohne Seitenwände, die jedoch über Dächer verfügen, die auf Stützen ruhen oder an der Außenwand eines anderen Gebäudes befestigt sind.

### Offene Stellplätze (St):

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind sie nur auf den dafür festsetzten Flächen zulässig.

### Tiefgaragen:

Tiefgaragen und unterirdische Stellplätze sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze im Untergeschoss der Hauptgebäude, sofern sie sich innerhalb der Baugrenzen befinden sowie deren Zufahrten.

## **10. Grundstückszufahrten/ Zufahrtsverbote (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)**

- siehe Planeinschrieb -

In den festgesetzten Bereichen mit Zufahrtsverboten dürfen keine Grundstückszufahrten/  
-ausfahrten angeordnet werden.

## **11. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Gemäß Planeinschrieb wird eine öffentliche Verkehrsfläche sowie eine Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche festgesetzt.

Die innere Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## **12. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 (1) Nr. 16b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein Rundbordstein mit einer Höhe von mind. 5 cm herzustellen. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenbemessung gilt die Oberkante des an die festgesetzte Fläche angrenzenden Feldwegs.

## **13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Gemäß Planeinschrieb werden Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, festgesetzt.

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

Gemäß Planeinschrieb wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung öffentliches Verkehrsgrün festgesetzt.

## **15. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 1 (5) und (6) BauGB, § 1a (3) BauGB)

Flachdächer und flach geneigte Dächer (0-7°) sind mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm dauerhaft zu begrünen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind im Zuge der Freiflächengestaltung vorwiegend gärtnerisch mit lebenden Materialien zu gestalten. Auf den privaten Grundstücksflächen dürfen maximal 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit geschlossener, d.h. wasserundurchlässiger Oberfläche befestigt werden.

Flächen für Zufahrten sowie Flächen für private Stellplätze sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrassen) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

Im Zuge der Beleuchtung öffentlicher Räume sind zur Schonung nachtaktiver Insekten insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel zu verwenden.

## **16. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB i.V.m. § 1 (5) und (6) BauGB, § 1a (3) BauGB)

Im Rahmen der Pflanzgebote sind ausschließlich heimisch-standortgerechte Arten zu verwenden, die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig. Es können Pflanzen der Vorschlagsliste zur Artenverwendung (vgl. Hinweise) verwendet werden. Die

Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Innerhalb der Flächen mit Pflanzgeboten sind zudem bauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie Ablagerungen aller Art (auch Gartenabfälle) unzulässig.

#### **16.1. Allgemeines Pflanzgebot für private Baugrundstücke**

Pro Baugrundstück ist je angefangene 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, gebietsheimischer, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten: Stammumfang 16 – 18 cm (gemessen in 1,0 m Höhe).

#### **16.2. Pflanzgebot zur Randeingrünung**

Die mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen auf privaten Grundstücksflächen sind durchgängig mit freiwachsenden Sträuchern entsprechend der Pflanzliste (vgl. Hinweise) zu bepflanzen.

Hinsichtlich der Abstände von Gehölzen und Hecken zu landwirtschaftlich genutzten Flächen wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg verwiesen.

## D Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 74 LBO)

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### 1.1. Dachform/ Dachneigung/ Solaranlagen/ Dachaufbauten/ Dacheinschnitte

##### Hauptdächer

###### Dachform/-neigung:

Zulässig sind die Dachformen Sattel-, Zelt-, Walm- und Flachdach entsprechend Planeinschrieb. Versetzte Dachformen sind zulässig.

- Satteldach: 30-35°
- Walmdach: 20-30°
- Zeltdach: 20-30°
- Flachdach: 0-5°

###### Material und Farbe:

Zulässig sind:

- rot bis rotbraune oder anthrazitfarbene engobierte Dachziegel oder Dachsteine
- Anlagen zur solaren Energiegewinnung
- Dachbegrünung
- Glas

Die Anforderungen unter Punkt C 15. zur Dachbegrünung von Flachdächern sind einzuhalten.

##### Untergeordnete Dächer

Als untergeordnete Dächer gelten Dächer von:

- Garagen
- Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhen und/ oder an der Außenwand des Hauptgebäudes befestigt sind)
- Nebenanlagen in Form von Gebäuden
- Anbauten

###### Dachform/-neigung

- Satteldach bis maximal 38°
- Walmdach bis maximal 35°
- Zeltdach bis maximal 30°
- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 7°

Eine Nutzung als Dachterrasse ist zulässig, wenn die Terrasse durch Attikaaufkantungen von mindestens 1,0 m Höhe abgeschirmt wird.

Die Anforderungen unter Punkt C 15. zu Dachbegrünung von Flachdächern sind einzuhalten.

### Material und Farbe:

Zulässig sind:

- rot bis rotbraune oder anthrazitfarbene engobierte Dachziegel oder Dachsteine
- Anlagen zur solaren Energiegewinnung
- Dachbegrünung
- Glas

### **Solaranlagen**

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind auf den Hauptdächern und Dächern von Nebengebäuden allgemein zulässig.

Solaranlagen auf Hauptdächern müssen sich in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und dürfen zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

### **Dachaufbauten/ Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur auf Sattel- und Walmdächern zulässig. Ein Nebeneinander von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Dachseite ist nicht zulässig. Verschiedene Formen von Dachaufbauten auf einer Gebäudeseite sind unzulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten/ -einschnitten darf je Gebäudeseite 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

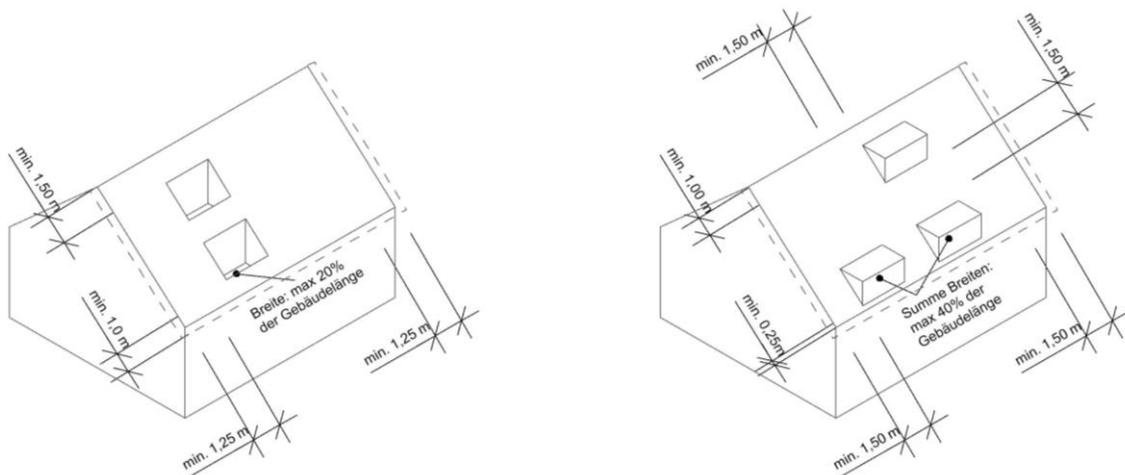
Mit Dachaufbauten sind folgende Abstände einzuhalten:

- vom Ortgang **mindestens 1,50 m**,
- von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut (Oberkante) mindestens 25 cm (gemessen in der Dachschräge) und vom First mindestens 1,00 m (gemessen in der Schräge),
- sowie zwischen mehreren Aufbauten mindestens 1,50 m (gemessen in der Dachschräge).

Mit Dacheinschnitten sind folgende Abstände einzuhalten:

- von Gebäudeaußenkanten/ -trennwänden (Schnittpunkt Giebelwand/ Dachhaut) mind. 1,25 m (gemessen in der Dachschräge),
- von der unteren Dachbegrenzung/ Traufe (gemessen an der Vorderkante der oberen Dachhaut) mindestens 1 m (gemessen in der Dachschräge)
- sowie zwischen Oberkante Dacheinschnitt und Hauptdachfirstlinie mind. 1,50 m (gemessen in der Dachschräge).

Schemaskizze zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten:

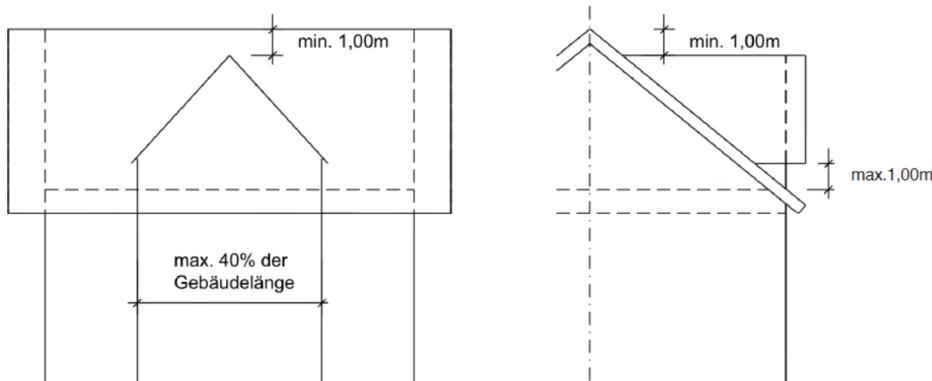


### Wiederkehre (Querhäuser) und Zwerchgiebel

Wiederkehre (Querhäuser) und Zwerchgiebel sind ausschließlich bei Satteldachgebäuden mit einer Dachneigung größer 30° zulässig und dürfen 40 % der jeweiligen Gebäudelänge bzw. -breite nicht überschreiten.

Die Firsthöhe von Wiederkehren (Querhäusern) und Zwerchgiebeln muss den First des Hauptdaches um mindestens 1,0 m unterschreiten.

Die Wandhöhe von Wiederkehren (Querhäusern) und Zwerchgiebeln darf die Wandhöhe des Hauptdaches um maximal 1,0 m überschreiten.



### 1.2. Fassadengestaltung: Farbgebung, Material

Bei der Farbgebung der Fassaden sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig. Hochglänzende und reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Verglasungen unzulässig. Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton, Fassadenplatten aus Holzwerkstoffen oder Faserzement oder Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Holzkonstruktionen mit Holzverschalungen sind zulässig – nicht jedoch regional untypische Holzblockhäuser (Definition von Holzblockhäusern s. Begründung). Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig und erwünscht.

### 1.3. Unterbringung von Abfallbehältern

Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Plätze und Einrichtungen für bewegliche private Abfallbehälter sind jeweils auf dem Grundstück in das Hauptgebäude, in Garagenbauten oder in Pergolen zu integrieren und – sofern sie nicht baulich eingebunden sind – zu begrünen.

Die unter Punkt C 8. definierten Abstände sind zu berücksichtigen.

## 2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO, § 74 (3) Nr. 1 LBO)

### 2.1. Allgemein

Nicht überbaute und nicht der Erschließung dienende Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten bzw. gemäß den Vorgaben der textlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) zu gestalten. Lose Stein-/ Materialschüttungen (Sand, Kies/ Splitt/ Schotter, Steine, Glassteine) sind in Vorgärten nicht zulässig. Als Vorgarten ist der Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und der jeweiligen Flucht der straßenseitigen Baugrenze definiert; Flächen die der Erschließung dienen sind hiervon ausgenommen.

### 2.2. Aufschüttungen (§ 74 (3) Nr. 1 LBO)

Gegenüber Nachbargrundstücken sind die Aufschüttungen in der Neigung **1:2** oder flacher abzuböschten.

### 2.3. Stützmauern und Böschungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von maximal 0,9 m zulässig.

Es dürfen maximal 2 Stützmauern hintereinander errichtet werden. Der Mindestabstand der Stützmauern zueinander muss mindestens 0,5 m betragen. Der Zwischenraum ist gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Weitere Höhenunterschiede sind mit einem Verhältnis 1:2 (Höhe:Breite) oder flacher abzuböschten.

Hiervon ausgenommen sind Stützmauern an Grundstücksgrenzen entlang von Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen im Grenzbau.

Stützmauern haben einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Naturstein (Gabionen oder Blocksteinsatz) oder Sichtbeton zu erstellen. Weiterhin zulässig sind Betonwände mit Natursteinvorsatz.

Hinweise: Gemäß § 74 (1) Nr. 7 LBO bedürfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, der **Kenntnisgabe**.

Es sind die Grenzabstände gemäß den Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) Baden-Württemberg einzuhalten.

### 2.4. Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Bei Heckenpflanzungen als Einfriedigungen sind **heimisch-standortgerechte Laubgehölze** (vgl. Vorschlagsliste zur Artenverwendung) zu verwenden. Stacheldraht sowie geschlossene Einfriedigungen sind unzulässig.

### **Einfriedigungen entlang von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen:**

Zulässig sind:

- Lebende Hecken (siehe Anhang Vorschlagsliste zur Artenverwendung),
- Holzzäune mit senkrechter Lattung,

Die Höhe dieser Einfriedigungen darf 0,80 m (einschließlich eventueller Sockel) nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für deren Höhe gelten Hinterkante Gehweg/ Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche.

### **Einfriedigungen zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen/ Feldwegen:**

- Lebende Hecken (siehe Anhang Vorschlagsliste zur Artenverwendung),
- Holzzäune mit senkrechter Lattung,
- Metallzäune (bepflanzt oder in lebende Hecken integriert)

Die Höhe dieser Einfriedigungen darf 1,20 m (einschließlich eventueller Sockel) nicht überschreiten.

An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis **maximal 1,20 m** Höhe zulässig.

Hinsichtlich der Abstände von toten Einfriedigungen und Hecken zu landwirtschaftlich genutzten Flächen wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg verwiesen.

### **3. Ruhender Verkehr (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> auf **2 Stellplätze pro Wohneinheit** festgesetzt.

Die Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

### **4. Versorgungseinrichtungen und -leitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Innerhalb des Plangebietes sind Niederspannungsfreileitungen zur Stromversorgung unzulässig.

### **5. Werbeanlagen (§ 11 (3) i.V.m. § 74 (1) Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtgröße von 0,5 m<sup>2</sup> und max. an einer Gebäudeseite an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufkante der Gebäude auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig. Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen.

Freistehende Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Booster, Videowände, Fahnen sowie Werbeanlagen mit dynamischen, beweglichen Teilen sind unzulässig.

### **6. Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Außenantenne zulässig.

## **E Hinweise und Empfehlungen für das Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren**

### **1. Artenschutzrechtliche Hinweise**

Die Prüfung des Aspekts Artenschutz erfolgte über eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Gruppe für Ökologische Gutachten (GÖG), Stuttgart, mit Stand 01.08.2017.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Westlicher Pfaffenberg II“ im Stadtgebiet Eppingen wurden die bewertungsrelevanten Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien untersucht. Nachgewiesen wurden 21 Vogelarten, von denen 13 Arten als Brutvögel und acht Arten als Nahrungsgäste eingestuft wurden, sowie die Zwergfledermaus. Für die Zauneidechse wurden keine Nachweise erbracht.*

*Die Realisierung des Vorhabens ist mit Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Vogelarten 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 auf Oktober – Februar zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung (§ 44 (1) 1 BNatSchG) als Vermeidungsmaßnahme. Zum anderen müssen zur Sicherung der ökologischen Funktion der entfallenden Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Feldsperlings zwei Nistkästen im räumlichen Zusammenhang mittels ökologischer Baubegleitung installiert werden.*

*Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.*

*Die Maßnahmen müssen über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert werden.“*

**Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, welche dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wird verwiesen.**

### **2. Erdaushub, Belange des Bodenschutzes**

Der anfallende Erdaushub ist soweit als möglich im Baugebiet zu belassen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und BodSchG BW), der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.

Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung baulicher Anlagen und Erschließung notwendig ist.

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

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenkultur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schüt-

zen. Baustoffe die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können sind nicht zu verwenden.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

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

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich das Landratsamt als Untere Wasserschutzbehörde gem. § 37 WG zu benachrichtigen.

Maßnahmen bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Heilbronn rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

### **4. Kanallage, Rückstau, Abwassersatzung der Stadt Eppingen**

Als Bezugspunkt für den Kanal gilt von Seiten der Erschließungsplanung die Straße als Rückstauenebene. Die Schmutzwasseranschlüsse liegen i.d.R. 3,00 m tief. Sollte in einem geplanten Gebäude die Abwasserleitung tiefer liegen als die Sohle, so sind ggfs. Hebeanlagen erforderlich. Es wird empfohlen, hinsichtlich der Höhenlage des Kanals mit der Stadt Eppingen Rücksprache zu halten.

Auf die Abwassersatzung - Abws der Stadt Eppingen wird hingewiesen:

[https://www.eppingen.de/fileadmin/dokumente/eppingen/politik-und-gremien/ortsrecht/Abwassersatzung\\_vom\\_26.02.2019\\_g%C3%BCltig\\_ab\\_01\\_01\\_2018.pdf](https://www.eppingen.de/fileadmin/dokumente/eppingen/politik-und-gremien/ortsrecht/Abwassersatzung_vom_26.02.2019_g%C3%BCltig_ab_01_01_2018.pdf)

Gem. § 40a dieser Satzung erfolgt die Bemessung der Niederschlagswassergebühr in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad des Grundstückes und bei Dachbegrünung von der Dicke des Schichtaufbaus.

Die Anforderungen der Abws für eine etwaige Minderung der Niederschlagswassergebühr sind ggf. höher als die im Bebauungsplan getroffenen städtebaulichen Mindestanforderungen an Art und Maß der Grundstücksversiegelung und Dachbegrünung.

### **5. Belange des Landesamtes für Denkmalpflege**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege einer Verkürzung der Frist zustimmen (vgl. § 20 DschG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DschG wird hingewiesen.

Basierend auf einer Vorabstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege liegt der südliche Teil des Plangebiets innerhalb der archäologischen Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG „Mero-

wingerzeitliches Gräberfeld“ und „römischer Straßenverlauf“. Es wurde daher in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine archäologische Prospektion durchgeführt. Der Prospektionsbericht (Prospektionsbericht 2017-041 Eppingen „Speyerer Straße“ vom 10.10.2017) gibt folgende Zusammenfassung:

*„Im Rahmen der Sondagemaßnahme in Eppingen, Speyerer Straße wurde eine Fläche von ca. 900m<sup>2</sup> untersucht. Zur Klärung des Bodenaufbaus wurden drei Geoprofile angelegt und dokumentiert. In den geöffneten Sondagen konnten keine Befunde festgestellt werden. Der gesamte Bereich scheint durch moderne Bodenbearbeitung und Auffüllung des bis dato als Ackerfläche bzw. Gartenanlage weitläufig umgestaltet zu sein, sodass sich keine archäologischen Befunde erhalten haben. Nach Beendigung der archäologischen Arbeiten vor Ort wurden die Sondageschnitte wieder verfüllt.“*

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

## **6. Altlasten/ Bodenbelastungen**

Innerhalb des Plangebiets liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches) ist das Landratsamt Heilbronn sofort zu benachrichtigen.

## **7. Hinweis auf 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.

## **8. Energiegewinnung**

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme grundsätzlich erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig. Hinsichtlich der Nutzung regenerativer Energien über Erdwärmesonden gelten die Regelungen des „Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG). Bei der Frage von Erdwärmesonden wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau und eine spezielle ingenieurtechnische Beratung empfohlen.

## **9. Hinweis auf angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung, Nachbarrecht**

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.

Um Verschattungen und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht. Die Bestimmungen des Gesetzes über das Nachbarrecht Baden-Württemberg (NRG) zu beachten.

## 10. Vorschlagsliste zur Artenverwendung

Folgende Gehölze können für Pflanzmaßnahmen im Rahmen der festgesetzten Pflanzgebote verwendet werden:

Das Anpflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen ist im gesamten Plangebiet unzulässig (vgl. Festsetzung C 15.).

### Bäume / Hochstämme:

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Süßkirsche
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 für freiwachsende Hecken zur Randeingrünung:

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

### Gehölze für geschnittene Hecken zur Grundstückseinfriedigung

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche

Ligustrum vulgare	Liguster
Acer campestre	Feldahorn

Hinweis: Weitere Gehölzarten entsprechend der Vorschlagsliste des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan bzw. der Beratungsstelle für Grünplanung und Obstbau des Landratsamtes Heilbronn sind möglich.

### **Rankgewächse zur Begrünung von Fassaden**

<b>Botanische Bezeichnung</b>	<b>Deutscher Name</b>
Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Knöterich
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

## **11. Freiflächen-/ Begrünungsplan**

Bei Vorlage der prüffähigen Baugesuchsunterlagen ist als Teil des Baugesuchs ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungsplan) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, der nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird. Aus dem Freiflächengestaltungsplan hat auch die Lage der zu pflanzenden Gehölze (z.B. Hausbaum), die Geländeverhältnisse vor und nach der Realisierung des Bauvorhabens, die Begrünung der Fassaden und Stützmauern hervorzugehen.

## **12. Kampfmittelrisiko**

Für das Plangebiet liegt eine Kampfmittelvorerkundung der Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH vom 28.07.2017 vor. Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit:

*„Für das Projektgebiet „Eppingen, Speyerer Straße“ konnte nach Auswertung der verwendeten Luftbildserien und Unterlagen keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden.*

*Gemäß Arbeitshilfen Kampfmittelräumung besteht kein weiterer Handlungsbedarf (BMUB & BMVG 2014, AH KMR, S. 46).“*

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

Das Gutachten kann jedoch nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden. Bei Auffinden von Kampfmitteln ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.

## **13. Lage in Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb der rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietszone IIIB im Wasserschutzgebiet „WSG Eppingen BBR Kleinallmend, Brunnebruch und Bräunling“ (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 25.11.1985). Die entsprechenden Bestimmungen dieser Rechtsverordnung sind zu beachten.

## F Anlagen zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften

- Begründung zum Bebauungsplan „Westlicher Pfaffenberg II“ und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften, Stand 23.07.2019/ Satzungsbeschlüsse 10.09.2019
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, Stand 25.09.2017
- Dokumentation über die Herstellung der artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahme
- Kampfmittelvorerkundung, Luftbilddatenbank Dr. Carls, Estenfeld, Stand 28.07.2017
- Prospektionsbericht 2017-041 Eppingen „Speyerer Straße“, Landesamt für Denkmalpflege, Stand 10.10.2017
- Ingenieurgeologisches Gutachten, Büro Töniges, Sinsheim, Stand 11.10.2017
- Fachliche Stellungnahme zum Hochwasserschutz, Wald+Corbe, Hügelsheim, Stand 12.11.2018
- Fachliche Stellungnahme zur Einleitung des geplanten Baugebiets über Stauraumkanal 2 in die Hilsbach, Büro Wald + Corbe, Hügelsheim, März 2019

## G Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat § 2 (1) BauGB	am	30.05.2017
Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse § 2 (1) BauGB	am	09.03.2018
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB	vom bis	12.03.2018 13.04.2018
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemein- den § 4 (1) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB	vom bis	12.03.2018 13.04.2018
Entwurfsbeschlüsse des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschlüsse	am	15.01.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung § 3 (2) BauGB	am	25.01.2019
Entwurf mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt § 3 (2) BauGB	vom bis	04.02.2019 07.03.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentli- cher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB	vom bis	04.02.2019 07.03.2019
Entwurfsbeschlüsse des Gemeinderates einschließlich erneuter Offenlagebeschlüsse	am	09.04.2019

---

Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung § 3 (2) BauGB	am	10.05.2019
Entwurf mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegt § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB	vom bis	20.05.2019 28.06.2019
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB und § 4a (3) BauGB	vom bis	20.05.2019 28.06.2019
Entwurfsbeschlüsse des Gemeinderates einschließlich erneuter Offenlagebeschlüsse	am	23.07.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung § 3 (2) BauGB	am	26.07.2019
Entwurf mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegt § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB	vom bis	05.08.2019 23.08.2019
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB und § 4a (3) BauGB	vom bis	05.08.2019 23.08.2019
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 (1) BauGB i.V.m. § 4 GemO/ BW	am	10.09.2019
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 (1) und 7 LBO mit § 9 (4) BauGB i.V.m. § 4 GmO/ BW	am	10.09.2019
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit <b>Rechtsverbindlichkeit</b> des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (3) BauGB	am	27.09.2019

---

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) und der Begründung durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 16.09.2019

---

Thalmann  
Bürgermeister



*Große Kreisstadt Eppingen*

**Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften  
„Westlicher Pfaffenberg II“  
Plan Nr. 1.058**

*– Allgemeines Wohngebiet (WA) –*

**Begründung**

(§ 9 (8) BauGB i.V.m. § 2a BauGB)

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

Stand 10.09.2019

## Inhalt

<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Anlass und Ziel der Planaufstellung, Erforderlichkeit der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Verfahren</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Abgrenzung des Geltungsbereichs</b> .....	<b>4</b>
<b>5. Bestandssituation</b> .....	<b>5</b>
5.1. Bestehende Nutzungen und Merkmale.....	5
5.2. Rechtliche Situation und Einordnung in die Bauleitplanung der Stadt Eppingen .....	7
<b>6. Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>12</b>
<b>7. Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>15</b>
7.1. Art der baulichen Nutzung .....	15
7.2. Maß der baulichen Nutzung.....	15
7.3. Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden .....	16
7.4. Mindestgröße von Baugrundstücken .....	16
7.5. Bauweise.....	17
7.6. Überbaubare Grundstücksflächen .....	17
7.7. Stellung baulicher Anlagen .....	17
7.8. Nebenanlagen .....	17
7.9. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen.....	18
7.10. Grundstückszufahrten/ Zufahrtsverbote.....	18
7.11. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	18
7.12. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses .....	18
7.13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.....	19
7.14. Grünflächen.....	20
7.15. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	20
7.16. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..	20
<b>8. Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>21</b>
8.1. Dachformen/ Materialien/ Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	21
8.2. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen .....	22
8.3. Ruhender Verkehr .....	23
8.4. Versorgungseinrichtungen und -leitungen .....	23
8.5. Werbeanlagen .....	24
8.6. Außenantennen.....	24
<b>9. Artenschutz und Umweltauswirkungen des Bebauungsplans</b> .....	<b>24</b>
9.1. Artenschutz .....	24
9.2. Umweltauswirkungen des Bebauungsplans .....	26
<b>10. Planverwirklichung</b> .....	<b>35</b>
<b>11. Beschluss über die Begründung</b> .....	<b>35</b>
<b>12. Dauer der Offenlage</b> .....	<b>36</b>
<b>13. Anlagen</b> .....	<b>36</b>

## **1. Allgemeines**

Die Große Kreisstadt Eppingen ist eine Flächengemeinde mit sechs Stadtteilen und derzeit rund 21.500 Einwohnern. Der Zentralort Eppingen bildet dabei den Siedlungsschwerpunkt und versorgt den Raum mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Der Regionalplan der Region Heilbronn-Franken weist Eppingen als Unterzentrum und künftig auszubauendes Mittelzentrum aus.

## **2. Anlass und Ziel der Planaufstellung, Erforderlichkeit der Planung**

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

Die Stadt Eppingen beschäftigt sich seit geraumer Zeit intensiv mit der Entwicklung innerstädtischer Potenzialflächen und der Anpassung und Sicherung bereits bestehender städtebaulicher Strukturen im Innenbereich. Auf dieser Grundlage wurden bereits wesentliche, die künftige Entwicklung der Stadt prägende Konzepte erarbeitet, die dem Grundsatz der Innenentwicklung zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs Rechnung tragen. So wurden beispielsweise im Rahmen der Spielflächenleitplanung Spielplatzstandorte mit einer geringen Lagegunst zu Wohnbauflächen umgewandelt (vgl. Bebauungspläne „Geranienstraße – 1. Änderung“ und „Schanz Ergänzung Südwestecke – 1. Änderung“). Trotz dieser Maßnahmen können jedoch nicht ausreichend viele Grundstücke im Rahmen der Innenentwicklung aktiviert werden, um den kurz- bis mittelfristigen Bedarf zu decken.

Generell gibt es in der Stadt Eppingen eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Dies wird dadurch verdeutlicht, dass in den letzten Jahren ausgewiesene Wohnbauflächen in kurzer Zeit fast vollständig aufgesiedelt wurden und weitere Nachfragen nach Wohnbaugrundstücken vor allem im Bereich des Einfamilienhauses bestehen. Dies gilt sowohl für die Kernstadt Eppingen wie auch für die Stadtteile.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Westlicher Pfaffenberg II“ in Eppingen beabsichtigt die Stadt Eppingen am Standort der Kernstadt und im Kontext mit den dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen eine kleinteilige Wohngebietserweiterung in Form von bedarfsgerechten Einfamilienhäusern zu ermöglichen, um den künftigen Nachfragebedarf nach Wohnraum in der Kernstadt befriedigen zu können. Ziel ist dabei eine Arrondierung des Siedlungsrandes, indem das bereits baulich vorgeprägte Plangebiet einer maßvollen und maßstabsgerechten Siedlungsentwicklung zugeführt wird. Auf diese Weise kann die bestehende Infrastruktur des umgebenden Wohngebiets genutzt und somit eine bessere Wirtschaftlichkeit sowie geringere Auswirkungen auf die Schutzgüter gegenüber einer Außenentwicklung „auf der grünen Wiese“ erzielt werden.

Das Erfordernis der Planaufstellung gem. §1 (3) BauGB ergibt sich demnach aus der aktuell vorhandenen Wohnungsmarktnachfrage, der fehlenden mobilisierbaren Innenentwicklungsoptionen und aus der Zielsetzung zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne der am Standort der Kernstadt gewünschten wohnbaulichen Entwicklung. Die Entwicklung des Plangebiets erfolgt dabei in einem der Umgebungsbebauung angepassten Maß der baulichen Nutzung.

### 3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Die Anwendungsvoraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da im Bebauungsplan

- die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich im Außenbereich befinden und sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen,
- weniger als 10.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche festgesetzt werden,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder
- keine 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. Auch im weiteren Umfeld der Plangebietsfläche existieren keine der Störfall-Verordnung unterworfenen Betriebe.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB, insbesondere gemäß § 13a (2) Nr.1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- dennoch eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt wird,
- die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen wird,
- § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist und
- die Möglichkeit gegeben ist, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

### 4. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Kernstadt Eppingen und wird begrenzt durch die Bebauung der Clara-Schumann- und Max-Reger-Straße im Norden, die Bebauung der Kolpingstraße im Osten sowie Ackerflächen entlang des Speyerer Wegs im Westen.

Die Abgrenzung des Plangebiets entspricht der maßgeblichen Abgrenzung in Abbildung 1 und umfasst die Flst. Nr. 26568, 26569, 26569/1, 26570, 26571, Teil 26591, Teil 31906. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 1 ha.

**Abbildung 1:** Geltungsbereich des Bebauungsplans, Stand 23.11.2018, unmaßstäblich



## 5. Bestandssituation

### 5.1. Bestehende Nutzungen und Merkmale

#### Bestehende Nutzung und Merkmale innerhalb des Geltungsbereichs

Das Plangebiet ist bereits durch ein Wohngebäude mit einer bestandsgeschützten Doppelgarage baulich vorgeprägt und umfasst im Bereich der Bestandsbebauung sowie im Süden des Plangebiets private Gartennutzung, dazwischen landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche) sowie im Norden Wiesenfläche.

Das Bestandswohngebäude war vormals Teil eines landwirtschaftlichen Betriebs. Eventuelle landwirtschaftliche Baugenehmigungen die für das durch den Betrieb genutzte Grundstück vorlagen, sind im Zuge der durch die Neuordnung verringerten Grundstücksgröße obsolet geworden.

In Bezug auf die Topographie ist das Plangebiet nach Norden hin leicht abschüssig und weist im Bereich der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung einen Geländeversatz auf.

#### Bestehende Nutzung und Merkmale außerhalb des Geltungsbereichs

Das Plangebiet grenzt nach Westen an landwirtschaftliche Flächen. Im Norden und Osten schließt die Bestandsbebauung der angrenzenden Wohngebiete an, welche im Nor-

den durch Einzel- und Doppelhausbebauung sowie Mehrfamilienhäuser und im Osten durch aufgelockerte Einfamilienhausbebauung geprägt ist.

**Abbildung 2:** Luftbild des Plangeltungsbereichs und dessen räumliches Umfeld



**Abbildung 3:** Bestandssituation im und angrenzend an das Plangebiet



## 5.2. Rechtliche Situation und Einordnung in die Bauleitplanung der Stadt Eppingen

### Landesentwicklungsplanung 2002

Die Stadt Eppingen liegt in der Region Franken (Landkreis Heilbronn) und gehört zum Ländlichen Raum im engeren Sinne. Die Stadt liegt auf der Landesentwicklungsachse (Bretten) - Eppingen - Schwaigern - Leingarten - Heilbronn - Weinsberg - Obersulm - Bretzfeld - Öhringen - Neuenstein/ Waldenburg/ Kupferzell - Untermünkheim - Schwäbisch Hall - Ilshofen - Crailsheim - (Feuchtwangen).

Gemäß Punkt 3.1.9 Z ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Die Planung entspricht dabei dem Ziel des Landesentwicklungsplans Möglichkeiten der Arrondierung zu nutzen.

### Regionalplan Heilbronn - Franken 2020

Die Stadt Eppingen ist als Unterzentrum festgelegt und wird als Mittelzentrum vorgeschlagen.

Der Regionalplan Heilbronn-Franken weist in der Raumnutzungskarte das Plangebiet als Außenbereich, jedoch ohne die Festlegung regionalplanerischer Zielsetzungen, welche im Konflikt mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung stehen könnten, aus.

Hinsichtlich der Mindestdichten stellt der Regionalplan nach Plansatz 2.4.0 Abs. 5 (Z) eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha dar. Bei geplanten 14 Gebäudeeinheiten mit einem Anteil von 1,5 WE/Grundstück und einem Ansatz von 2,26 EW/WE (Berechnungsgrundlage: 21.312 EW, 9.404 Wohnungen, jeweils zum 31.12.2015) werden absehbar rund 47 EW zu erwarten sein, was einer Durchschnittsbruttodichte von ca. 47 EW/ha entspricht.

**Abbildung 4:** Auszug aus Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020



### Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2017 für den Verwaltungsraum Eppingen (Eppingen, Gemmingen, Ittlingen), vom 26.02.2007, genehmigt am 28.06.2007, stellt den nördlichen Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche dar. In diesem Bereich ist der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der südliche Teilbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht damit in diesem Bereich nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird in diesem Punkt berichtigt (Darstellung als Bestandswohnbaufläche).

Die Berichtigung führt hierbei nicht zu negativen Auswirkungen auf die Grundstruktur des Flächennutzungsplans und seine stadtentwicklungspolitischen und städtebaulichen Zielsetzungen, da städtebaulich eine Arrondierung des Siedlungsgefüges vollzogen wird und keine städtebauliche Prägung für weitergehende Siedlungsentwicklungen entsteht.

**Abbildung 5:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2017 vom 28.06.2007, unmaßstäblich



### Bebauungspläne

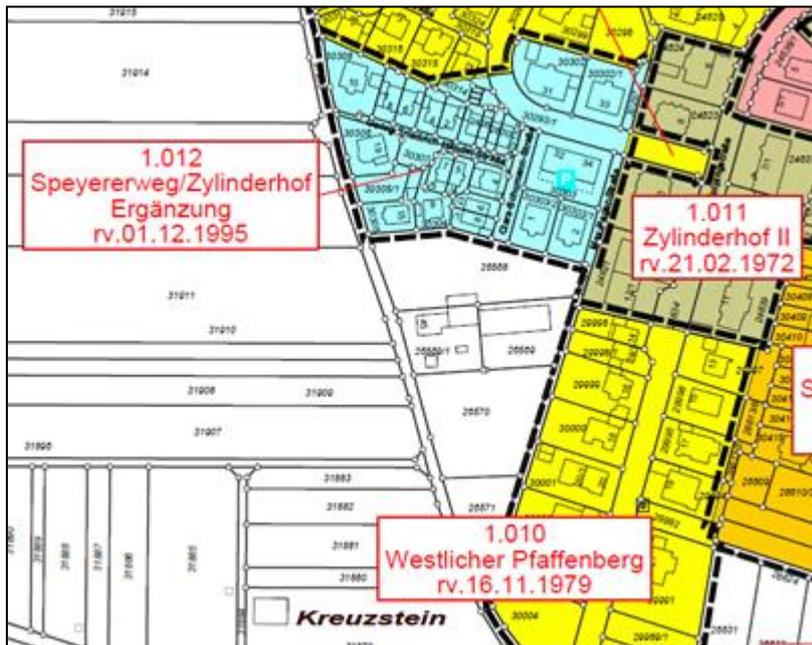
Das Plangebiet ist bislang nicht mit einem Bebauungsplan belegt.

Nördlich schließt sich der Bebauungsplan „Speierer Weg/ Zylinderhof Ergänzung Flurstück Nr. 26567/ 68“ an, welcher Individualwohnbebauung mit vereinzelter Mehrfamilienhausbebauung vorsieht (Festsetzung Allgemeines Wohngebiet WA, I-III Vollgeschosse, GRZ 0,4).

Im Nordosten grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan „Zylinderhof II“ an, der in diesem Bereich eine Mehrfamilienhausbebauung vorsieht (Festsetzung Allgemeines Wohngebiet WA, III Vollgeschosse plus Staffelgeschoss, GRZ 0,3, GFZ 0,9).

An das Plangebiet grenzt östlich der Bebauungsplan „Westlicher Pfaffenberg“ an, der eine Individualwohnbebauung vorsieht (Festsetzung Allgemeines Wohngebiet WA, I-II Vollgeschosse, GRZ 0,4, GFZ 0,5, 0,8).

**Abbildung 6:** Übersicht angrenzende Bebauungspläne, unmaßstäblich



Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz/ Starkregen

Das Plangebiet liegt innerhalb der rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietszone IIIB im Wasserschutzgebiet „WSG Eppingen BBR Kleinallmend, Brunnebruch und Bräunling“ (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 25.11.1985).

Aufgrund der in Eppingen am 25.06.2016 bereichsweise massiven Überflutungen im Bereich der nördlichen Ortsränder von Eppingen, verursacht durch ein lokales Starkregenereignis, wurde durch das Büro Wald+Corbe, Hügelsheim, die Hochwassersituation im Bereich des Plangebiets geprüft. Die fachliche Stellungnahme mit Stand 12.11.2018 kommt zu folgendem Ergebnis:

*Bereits im Rahmen der HW-Schutzuntersuchung wurde für das Einzugsgebiet Bereich „Speyerer Weg“ eine Fließweganalyse durchgeführt und das bestehende digitale Geländemodell ausgewertet. Die Analyse zeigt, dass für die geplante Bebauung keine Gefährdung durch Hinterlandzuflüsse besteht. Lediglich der nördliche Teil des Neubaugebiets (siehe orangefarbenes Dreieck, A<sub>Teil</sub>=0,2 ha) könnte je nach Art der landwirtschaftlichen Nutzung (Pflugrichtung, Geräteeinsatz, ...) Zuflüsse aus dem Hinterland (siehe Tab. 1) erhalten. Allerdings sind diese Zuflüsse extrem klein. Selbst bei einem 100-jährlichen Hochwasser ist mit maximalen Zuflüssen aus der Hangfläche von lediglich 2 l/s zu rechnen.*

**Tab. 1:** Übersicht über die Flächen und Hochwasserabflüsse (HQ<sub>100</sub>, HQ<sub>5000</sub>) des gesamten EZGs „Speyerer Weg“ und des betreffenden südlichen Teils des EZGs.

	A [ha]	HQ <sub>100</sub> [l/s]	HQ <sub>5000</sub> [l/s]
<b>EZG<sub>Ges.</sub></b>	5,9	46	101
<b>EZG<sub>Teil</sub></b>	0,2	2	4

Es handelt sich damit um Wassermengen, die selbst bei Extremereignissen durch Kleinmaßnahmen problemlos beherrscht werden können. Empfohlen wird den Bordstein im betreffenden Abschnitt etwas hochzusetzen, oder eine kleine Verwallung zum Schutz der Neubebauung zu errichten (Siehe Abb. 1).

Der Einfluss einer solchen Kleinmaßnahme auf den HW-Abfluss unterstrom kann dabei aufgrund den ermittelten geringen Wassermengen als unbedeutend betrachtet werden. Zu berücksichtigen ist dabei, dass das aus der Hangfläche anfallende Wasser bereits heute je nach Landnutzung, Pflugrichtung, Geräteinsatz, etc. in Richtung Unterlieger weitergeleitet wird.

**Abb. 1:** Fließweganalyse Bereich Speyrer Weg



**Auf die Stellungnahme, welche dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wird verwiesen.**

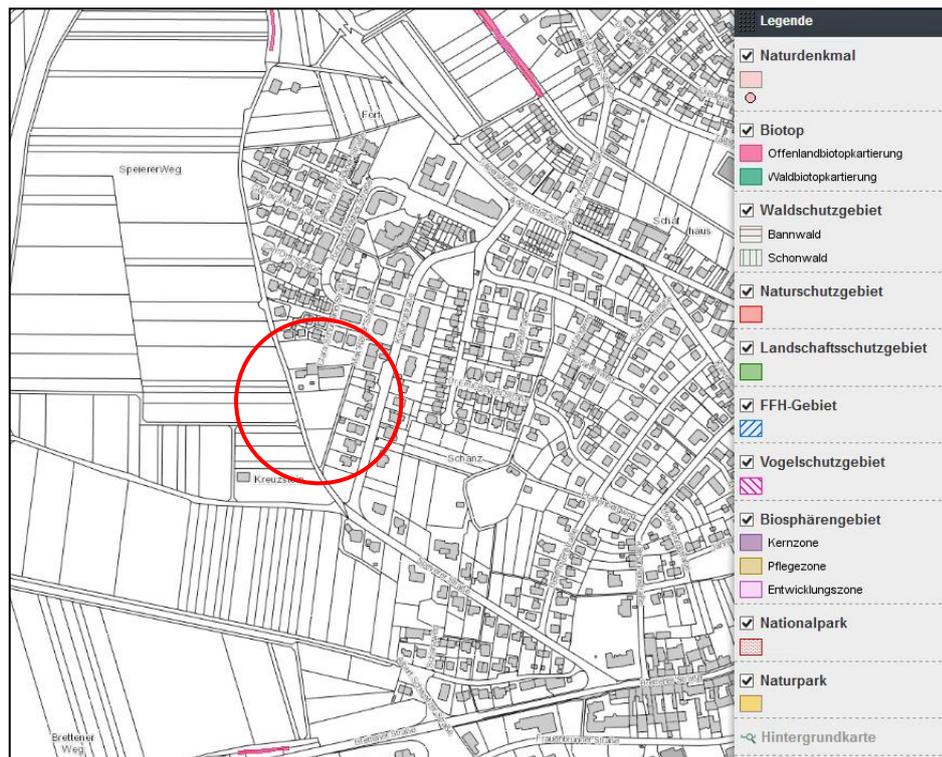
Das Plangebiet wird an den bestehenden Staukanal der Emil-Thoma-Straße angeschlossen, welcher bei Überlastung z.B. durch ein Starkregenereignis, in die Hilsbach entwässert. Durch das Büro Wald+Corbe, Hügelsheim, wurde untersucht, ob der Anschluss des Plangebiets zu einer Verschärfung der Hochwassersituation in der Hilsbach im Falle eines HQ100-Ereignisses führt. Ergebnis der Berechnungen ist, dass die Abflussspitze unbeeinflusst bleibt.

**Auf die fachliche Stellungnahme mit Stand März 2019, welche dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wird verwiesen.**

#### Schutzgebiete nach Naturschutzrecht/ Natura 2000-Gebiete

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet existieren keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht, keine geschützten Biotope und auch keine Natura 2000-Gebietsskulissen.

**Abbildung 7:** Auszug Schutzgebietskulissen (Quelle LuBW, 2017), unmaßstäblich



### Altlasten

Kenntnisse über Altlasten/ Altstandorte liegen nicht vor.

### Boden- und Kulturdenkmale

Basierend auf einer Vorabstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege liegt der südliche Teil des Plangebiets innerhalb der archäologischen Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG „Merowingerzeitliches Gräberfeld“ und „römischer Straßenverlauf“. Es wurde daher in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine archäologische Prospektion durchgeführt. Der Prospektionsbericht (Prospektionsbericht 2017-041 Eppingen „Speyerer Straße“ vom 10.10.2017) gibt folgende Zusammenfassung:

*„Im Rahmen der Sondagemaßnahme in Eppingen, Speyerer Straße wurde eine Fläche von ca. 900m<sup>2</sup> untersucht. Zur Klärung des Bodenaufbaus wurden drei Geoprofile angelegt und dokumentiert. In den geöffneten Sondagen konnten keine Befunde festgestellt werden. Der gesamte Bereich scheint durch moderne Bodenbearbeitung und Auffüllung des bis dato als Ackerfläche bzw. Gartenanlage weitläufig umgestaltet zu sein, sodass sich keine archäologischen Befunde erhalten haben. Nach Beendigung der archäologischen Arbeiten vor Ort wurden die Sondageschnitte wieder verfüllt.“*

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

## 6. Städtebauliches Konzept

### Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, eine überwiegend wohnbauliche Nutzung andockend an die bestehenden Wohnbauflächen zu ermöglichen.

Die angrenzenden Bestandsbebauungspläne lassen eine ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung mit geneigten Dächern sowie bis zu viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern zu. Im Plangebiet ist aufgrund der Höhenlage, der Lage am Siedlungsrand sowie des Plangebietszuschnitts eine reine Individualwohnbebauung aus freistehenden Einzelhäusern in aufgelockerter Bebauung vorgesehen, wodurch sich das Gebiet in den angrenzenden Bestand einfügt.

Der Entwurf knüpft hinsichtlich Grundstücksgrößen, Ausnutzbarkeit der Grundstücke, Geschossigkeit und Höhenentwicklung der Gebäude insbesondere an den nördlich angrenzenden Bestand an und soll gleichzeitig dem urbanen Charakter der Kernstadt sowie den Vorgaben der Raumordnung zur Mindest-Bruttowohndichte gerecht werden.

Die zulässigen Wandhöhen der Gebäude werden daher mit dem Ziel festgesetzt, bei Flachdächern bzw. flachen Dachneigungen (flaches Satteldach, Walmdach, Zeltdach) eine zweigeschossige Bauweise und bei steileren Dachneigungen eine 1,5-geschossige (eingeschossige Bauweise mit Kniestock) zu ermöglichen. Somit wird zum einen flächensparendes, kompaktes Bauen ermöglicht und zum anderen der konkreten Nachfrage nach einem zweigeschossigen Bauen im Raum Eppingen nachgekommen.

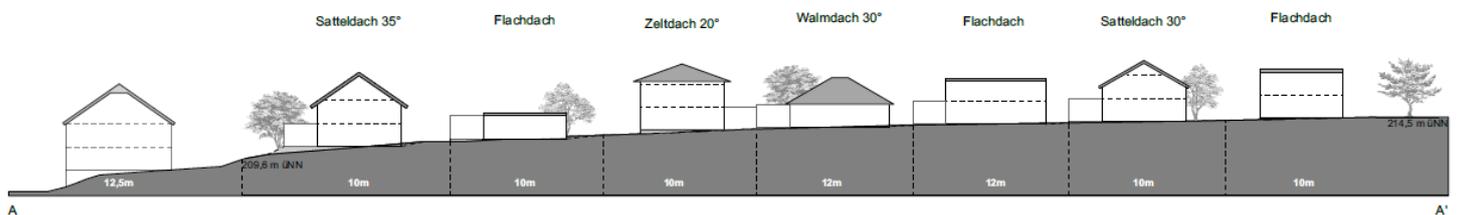
Hinsichtlich der Dachformen soll einerseits den Bauherren ein angemessenes Maß an individuellen Bauwünschen ermöglicht werden, andererseits soll sich das Plangebiet in seiner Grundstruktur in den Bestand einfügen, welcher durch geneigte Dächer als auch Flachdächer geprägt ist. Es werden daher Flachdächer, Sattel-, Walm- und Zeltdächer zugelassen.

Grünordnerisch ist zum Siedlungsrand hin eine Eingrünung festgesetzt, um analog zum Bestand einen eingegrüntem Siedlungsrand als Übergang in die angrenzende Landschaft zu erreichen. Das Plangebiet soll weiterhin durch begrünte Vorgartenbereiche gekennzeichnet sein, die von Bebauung weitgehend freigehalten werden sowie durch durchgehende Freiraumstrukturen rückwärtig der Gebäude.

**Abbildung 8:** Städtebaulicher Entwurf Stand 02.03.2018, unmaßstäblich, GB Städtebauliche Entwicklung der Stadt Eppingen



**Abbildung 9:** Schnitt durch das Plangebiet mit exemplarischer Bebauung, unmaßstäblich, GB Städtebauliche Entwicklung der Stadt Eppingen, Stand 26.07.2018



### Verkehrliche Erschließung

Die Gebietserschließung erfolgt dabei von der Clara-Schumann-Straße aus über einer Stichstraße mit Wendeanlage für LKWs/ Müllfahrzeuge sowie eine nach Westen abgehende Stichstraße.

Auf diese Weise wird Durchgangsverkehr verhindert und eine ruhige Wohnlage geschaffen.

Die nach Westen abgehende Stichstraße ist für ein Wenden durch Müllfahrzeuge nicht vorgesehen. Aufgrund der geringen Länge der Straße sowie der geringen Anzahl der durch sie erschlossenen Baugrundstücke ist eine Befahrung nicht erforderlich.

Die Querschnittsbreite der Erschließungen beträgt 5,5 m Fahrbahnbreite für den Begegnungsverkehr Müllfahrzeug-Pkw sowie, um im Bereich der Stichstraße ein Ausparken aus den sechs dort vorgesehenen öffentlichen Stellplätzen zu ermöglichen. Drei weitere öffentliche Stellplätze sind im Bereich des südlich gelegenen Wendehammers vorgesehen um den Parkierungsdruck im Straßenraum zu mindern.

Die Ein- und Ausfahrt zu sowie von der bestandsgeschützten Doppelgarage Speyerer Weg 36 (Flst.-Nr. 26569/1) wird für die Eigentümer der Garage durch die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 46 (1) Nr. 11 StVO durch die untere Verkehrsbehörde weiterhin ermöglicht. Eine allgemeine Nutzung des Speyerer Wegs durch den Kraftfahrzeugverkehr wird damit nicht ermöglicht.

### Ver- und Entsorgung

Die Ableitung des anfallenden Mischwassers aus dem Baugebiet erfolgt in den Mischwasserkanal in der Clara-Schumann-Straße.

Eine Entwässerung im Trennsystem wird angesichts der Topographie, der Entfernung zum Vorfluter (ca. 700m) sowie der geringen Größe des Baugebiets als technisch und wirtschaftlich nicht sinnvoll erachtet. Weiterhin wird eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet aufgrund der sehr schwach wasserdurchlässigen Böden ausgeschlossen (vgl. Ingenieurgeologisches Gutachten, Büro Töniges, Sinsheim, Stand 11.10.2017).

In Abstimmung mit dem Zweckverband Wasserversorgungsgruppe „Oberes Elsenzthal“ sowie der Deutschen Telekom Technik GmbH, werden die auf dem Flurstück 26591 bestehenden Leitungen im Zuge der Erschließung des Plangebiets verlegt, sodass keine Festsetzung eines Leitungsrechts erforderlich ist.

### Bodenverhältnisse

Für das Plangebiet liegt ein ingenieurgeologisches Gutachten (Büro Töniges, Sinsheim, Stand 11.10.2017) vor, welches Aussagen zur geologischen und hydrogeologischen Situation, Beurteilungen als Baugrund, Aussagen zu bodenmechanischen Kennwerten, Beurteilungen hinsichtlich des Wiedereinbaus und Maßnahmen zum Wiedereinbau sowie erdbautechnische Hinweise beinhaltet.

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

## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1. Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Entwicklung eines Wohngebietes mit hoher Wohnqualität wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Dies ermöglicht die Entwicklung eines Wohngebietes mit hoher Wohnqualität unter Einbezug und Berücksichtigung handwerklicher Nutzungen sowie wohnaffiner Nutzungen der sozialen Infrastruktur.

Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer baulichen Struktur sowie des verstärkten Zielverkehrs, dem städtebaulichen Konzept und Ziel der Entwicklung eines kleinteiligen, attraktiven Wohngebietes widersprechen würden und in dem Wohngebiet Störungen durch Lärm und Abgase vermieden werden sollen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen weisen zudem einen erhöhten Flächenanspruch auf, welcher dem städtebaulichen Konzept und Ziel der Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes und einer substanziellen Schaffung von Wohnraum widersprechen würde.

### **7.2. Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) erlaubt in Abhängigkeit von den differenzierten Grundstücksgrößen eine angemessene bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke und gewährleistet gleichzeitig im Kontext der grünordnerischen Festsetzungen, dass die übrigen Anteile des Baugrundstücks als private Freiflächen von baulichen Anlagen, mit Ausnahme von Nebenanlagen, frei bleiben.

#### Höhenlage der baulichen Anlagen

Das Plangebiet steigt von Nordosten nach Südwesten erheblich an und weist eine Höhendifferenz von knapp 5 m auf. Angesichts dieser topographischen Gegebenheiten wird für eine harmonische Höhenentwicklung der Baukörper die Höhenlage als Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.

Die EFH orientiert sich am bestehenden Gelände, der aus der Erschließungsplanung resultierenden Höhenlage der Verkehrsflächen sowie der Höhendifferenz zu den Nachbargebäuden. Die neuen Gebäude fügen sich somit in das bestehende Ortsbild ein. Von der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf um 30cm unter-/überschritten werden, um den Bauherren ausreichend Spielraum in der Gestaltung der Eingangs- und Erdgeschossituationen zu gewähren ohne aber das Ortsbild durch zu hohe Gebäude und dadurch evtl. entstehende überhohe Stützmauern und Sockel zu stören.

### Höhe der baulichen Anlagen

Für das Plangebiet werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes maximale Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt. Innerhalb dieser Höhen ist es grundsätzlich möglich bis zu 2-geschossige Gebäude zu realisieren. Die Wand- und Gebäudehöhen orientieren sich dabei an den angrenzenden Bestandsbebauungsplänen, in denen überwiegend bis zu 2-geschossige Gebäude zulässig sind.

Die maximale Wandhöhe ist dabei so festgesetzt, dass eine Vollaussnutzung bei Ausbildung von Flachdächern oder flacheren Dachneigungen von Sattel-, Walm- oder Zeltdächern möglich ist. Bei steileren Dachneigungen wirkt überwiegend die maximale Gebäudehöhe begrenzend, weil mit den zulässigen Dachneigungen eine niedrigere als die zulässige Wandhöhe erreicht werden kann. Die maximale Gebäudehöhe ist dabei so festgesetzt, dass die Höhenentwicklung der Gebäude trotz variabler Dachformen, städtebaulich verträglich ist im Sinne der Einbindung in den Bestand und nachbarschaftlichen Rücksichtnahme. Somit wird zum einen flächensparendes, kompaktes Bauen ermöglicht und zum anderen der konkreten Nachfrage nach einem zweigeschossigen Bauen im Raum Eppingen nachgekommen. Weiterhin wird den gestiegenen Anforderungen an Energieeinsparungen und den daraus resultierenden immer stärker werdenden Dämmungen nachgekommen.

Bei Gebäuden mit Flachdächern sind Wand- und Gebäudehöhe identisch, daher ist hier keine gesonderte Wandhöhe festgesetzt. Die Gebäudehöhe von 6,5 m wurde festgesetzt um zweigeschossiges Bauen auch mit einer Attika als Dachabschluss zu ermöglichen.

Im Falle einer Über- oder Unterschreitung der im zeichnerischen Teil festgesetzten EFH verschiebt sich der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend parallel mit. Grund hierfür ist das planerische Ziel, zweigeschossiges Bauen zu ermöglichen, für dessen Umsetzung aus bautechnischen Gründen eine Mindestwandhöhe notwendig ist.

Bei vor- oder zurückspringenden Bauteilen darf die Wandhöhe das jeweils zulässige Maß auf maximal 1/3 der Trauflänge um höchstens 2 m überschreiten. Die maximale Gesamthöhe der Bauteile muss jedoch den höchsten Gebäudepunkt um mindestens 50 cm unterschreiten. Ziel dieser Reglementierung ist die Ermöglichung solcher Bauteile ohne dabei das Gesamterscheinungsbild der Gebäude zu beeinflussen.

### **7.3. Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird begrenzt, um eine verträgliche Dichte sowie verträgliche Erschließungsfolgen (Verkehrsaufkommen/ Anzahl der Stellplätze) im Plangebiet zu erreichen, welche sowohl den angrenzenden Siedlungsstrukturen als auch der Lage am Siedlungsrand im Übergang zum Landschaftsraum angemessen sind.

### **7.4. Mindestgröße von Baugrundstücken**

Die Festsetzung von Mindestgrößen für Baugrundstücke dient der Gewährleistung, dass Grundstücksgrößen realisiert werden, die dem städtebaulichen Entwurf entsprechen. Der Entstehung von Minimalgrundstücken und der damit einhergehenden zu intensiven Verdichtung des Baugebietes soll damit entgegengewirkt werden. Weiterhin sichert die Festsetzung die Durchgrünung des Plangebiets sowie ausreichend private Freiflächen im Wohngebiet. Die festgesetzten Mindestgrößen variieren entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrundstücksgrößen sowie Bauweise.

## **7.5. Bauweise**

Aufgrund der Topographie und des Zuschnitts des Plangebiets, der Nachfrage sowie zur Einfügung des Plangebiets in den Bestand, sind nur Einzelhäuser zulässig. Dies ermöglicht eine städtebauliche Dichte, welche einen aufgelockerten, durchgrüntem Übergang in den angrenzenden Landschaftsraum darstellt.

## **7.6. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung von Baugrenzen definiert den Rahmen der baulichen Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke. Die Regelungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen dem Ziel, klare Regelungen für die Grenzen der Bebauung zu definieren und wiederkehrende Ausnahmetatbestände in Bezug auf untergeordnete Bauteile und bauliche Nebenanlagen bereits im Zuge der planungsrechtlichen Festsetzungen zu klären.

Die Festsetzung von Baugrenzen soll dabei einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum für Neubauten geben, andererseits die nicht zu bebauenden Grundstücksflächen klar definieren.

Es werden Ausnahmen zu Überschreitungen der Baugrenzen formuliert. Diese Überschreitungen sind ausnahmsweise zulässig, um den funktionalen Anforderungen der Bewohner an ihr Haus Rechnung zu tragen, ohne die städtebaulichen Ziele eines locker bebauten, durchgrüntem Wohngebiets zu beeinträchtigen. Diese erweiterten Spielräume für untergeordnete Bauteile sowie auch Wintergärten entsprechen einem vorhersehbaren, gebietstypischen Bedarf.

Zur Wahrung einer ablesbaren Gebäudekubatur sind diese jedoch begrenzt. Die reglementierende Vorgabe einen Mindestabstand von öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, beruht auf dem Ziel die Vorgartenzonen entlang der Erschließungsstraßen von einer intensiven Bebauung bewusst freizuhalten. Ziel ist es, die Anzahl untergeordneter Gebäude und Anlagen gegenüber den öffentlichen Räumen zu begrenzen, um dadurch stadträumliche Qualitäten zu sichern und ein qualitätvolles Gesamterscheinungsbild des Straßenraums zu bewirken.

## **7.7. Stellung baulicher Anlagen**

Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich jeweils an der Lage der Erschließungsstraßen. Dies gewährleistet eine städtebauliche Grundorientierung und Ordnung entsprechend dem Charakter der umgebenden Wohnbebauung und ermöglicht außerdem eine optimale Nutzung von Solarenergie.

## **7.8. Nebenanlagen**

Im Bebauungsplan werden Regelungen zur Größe und Anzahl von Nebenanlagen (Gebäude) getroffen. Ziel ist es einerseits, angemessene Nebenanlagen (wie z.B. Gartenhütten) zu ermöglichen, andererseits jedoch auch die visuelle Wirkung dieser Nebenanlagen zur Sicherung einer durchgängigen rückwärtigen Freiraumstruktur zu reglementieren.

Ziel ist es weiterhin, an den Vorzonen der Gebäude die Anzahl untergeordneter Gebäude und Anlagen gegenüber den öffentlichen Räumen zur Sicherung der stadträumlichen Qualitäten zu begrenzen, um ein qualitätvolles Gesamterscheinungsbild des Straßenraums zu erhalten.

Mobilfunkmasten und Kleinwindanlagen, welche durch Ihre Höhenentwicklung und ihr Erscheinungsbild visuell dominant wirken, werden vor dem Hintergrund des Ziels einer ruhigen und harmonischen Bebauungs- und Freiraumstruktur ausgeschlossen.

Dem Ausschluss von Mobilfunkmasten liegt zudem zugrunde, dass die Suche nach geeigneten Standorten für Mobilfunkmasten aus einer über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausgehenden Standortabwägung vollzogen werden muss.

### **7.9. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen**

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Ziel dieser Festsetzungen ist es, die Anordnung der Parkierung auf den Baugrundstücken zu regeln. Grundsätzlich zulässige Stellplatzbauten (Garagen, Carports) werden dabei nur hinter der Vorgartenzone bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen zugelassen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Fläche werden von einer intensiveren Überbauung bewusst freigehalten. Ziel ist es, an den Vorzonen der Gebäude die Anzahl untergeordneter Gebäude und Anlagen zu minimieren und den Anteil versiegelter Flächen gegenüber den öffentlichen Räumen auf das zur Nutzung der Grundstücke erforderliche Maß zu begrenzen. Ziel ist es, die stadträumlichen Qualitäten zu sichern und ein qualitativvolles Gesamterscheinungsbild der Straßenräume zu erhalten. Stellflächen ohne Hochbauten (Stellplätze) sind in den zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten Grundstücksteilen angeordnet, um die Auswirkungen des Zu- und Abfahrtsverkehrs zu den Stellplätzen auf die rückwärtigen Grundstücksbereiche möglichst weitgehend zu begrenzen.

Tiefgaragen sind unzulässig, da sie die Kleinteiligkeit der örtlichen Siedlungsstruktur stören würden und insbesondere die erforderlichen Rampen und Zufahrten, aufgrund ihrer Gestaltung und Flächeninanspruchnahme, störend und unverhältnismäßig in Erscheinung treten würden. Stellplätze im Untergeschoss der Hauptgebäude sind hingegen, in gestalterisch verträglichem Ausmaß, zulässig.

### **7.10. Grundstückszufahrten/ Zufahrtsverbote**

Die in den Kurvenradien des Kreuzungsbereichs sowie des Wendehammers festgesetzten Zufahrtsverbote haben das Ziel, eine geordnete Zufahrt auf die privaten Grundstücke zu gewährleisten und eine Beeinträchtigung des Verkehrs zu vermeiden.

### **7.11. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Innerhalb des Plangebietes werden öffentliche Verkehrsflächen zur Sicherung und Realisierung der Verkehrsflächen festgesetzt.

Darüber hinaus werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkflächen) festgesetzt. Die Erschließungsplanung sieht hierzu öffentliche Parkierung in Form von insgesamt 8 Senkrechtparkplätzen vor. Parkierungsdruck im Straßenraum soll auf diese Weise minimiert werden.

### **7.12. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**

Das als Anlage beigefügte Gutachten des Ingenieurbüros Wald+Corbe, Hügelsheim, Stand 12.11.2018, kommt zu dem Ergebnis, dass es aufgrund von Starkregenereignissen möglicherweise zu einfließendem Wasser von Flächen westlich des Speyerer Wegs in den nordwestlichen Teilen des Plangebiets kommen kann.

Der planerische Konflikt beruht auf Umständen, die außerhalb des Plangebiets liegen. Als Maßnahme zum Schutz vor abfließendem Niederschlagswasser erfolgt jedoch keine Maßnahme am Entstehungsort westlich des Speyerer Wegs, sondern die Festsetzung einer Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Bordstein) innerhalb des Plangebiets.

Grund hierfür ist einerseits die mangelnde Verfügbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen. Zum anderen stellt das Gutachten des Ingenieurbüros Wald+Corbe fest, dass die Gefahren durch abfließendes Niederschlagswasser von Flächen westlich des Plangebiets vergleichsweise gering sind und lediglich mit Wassermengen zu rechnen ist, die durch Kleinmaßnahmen problemlos beherrscht werden können, wie durch die Festsetzung eines Bordsteins östlich des Speyerer Wegs (vgl. fachliche Stellungnahme zum Hochwasserschutz, Wald+Corbe, Hügelsheim, Stand 12.11.2018). Hierdurch kann ein Einfließen von ablaufendem Niederschlagswasser in den nordwestlichen Teil des Plangebiets verhindert werden.

Auf Grund der ermittelten geringen Wassermengen ist der Einfluss auf Unterlieger, also auf die nördlich des Plangebiets gelegenen bebauten Grundstücke entlang des Speyerer Wegs, gering. Gegenüber der bisher bereits aus topografischen Gründen gegebenen Belastung der Unterlieger mit Niederschlagswasser ergibt sich durch die festgesetzte Kleinmaßnahme (Bordstein) eine zu vernachlässigende Mehrbelastung. Maßnahmen im nördlich des Plangebiets gelegenen Teils des Speyerer Wegs sind daher nicht erforderlich.

Durch die Herstellung eines Bordsteins auf der festgesetzten Fläche verringert sich die Breite des Feldwegs von durchschnittlich 5,6 m auf ca. 5,3 m. Die Nutzbarkeit durch den landwirtschaftlichen Verkehr ist dadurch weiterhin gewährleistet.

### **7.13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

Zur Herstellung des Straßenkörpers können Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen, unter- bzw. oberirdische Stützbauwerke, sowie für die Fundamente von Beleuchtungsanlagen, Nebenanlagen und Bordsteinen erforderlich werden. Die Festsetzung dient der Absicherung der öffentlichen Erschließung. Bei der Trassenführung der Erschließungsstraße wurde ein ausreichender, aber zugleich möglichst geringer Bedarf an Flächen zur Abböschung und sonstigen Absicherung der Erschließungsstraße berücksichtigt. Dennoch ist für keines der Baugrundstücke der Bedarf nach solchen Maßnahmen von vornherein auszuschließen. Daher wird eine Fläche für Abgrabungen und Aufschüttungen mit einer Tiefe von 1,5 m für sämtliche Grundstücke im Plangebiet festgesetzt.

Aus den bisherigen Erkenntnissen der parallel erfolgenden Erschließungsplanung ergibt sich an manchen Stellen entlang der Erschließungsstraße ein erhöhter Bedarf an Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen. Dort ist unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit des Baugrundstücks eine größere Tiefe festgesetzt.

Bei den privaten Grundstücken, die von der Festsetzung über Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern betroffenen sind, nehmen die hierdurch tatsächlich tangierten Flächen einen verhältnismäßig geringen Anteil am jeweiligen Gesamtgrundstück ein. Insofern kommt es insbesondere zu keinen Einschränkungen bezüglich der Nutzbarkeit der Baufenster.

Nach Beendigung der Straßenbaumaßnahmen können die betroffenen Grundstücksflächen von den Eigentümern genutzt werden. Eine Verwendung als Pflanz-, Garten- oder Freizeitfläche ist somit nicht ausgeschlossen. Auch die Nutzung etwaiger Böschungsflächen zur Errichtung einer Grundstückszufahrt sowie von Stellplätzen ist nicht ausge-

geschlossen, solange die baulichen Anlagen die Funktion der Abböschung nicht beeinträchtigen.

#### **7.14. Grünflächen**

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung öffentliches Verkehrsgrün sichert eine Eingrünung der öffentlichen Parkierungsflächen und dient gleichzeitig einer grünordnerisch-gestalterischen Gliederung des Straßenraums.

#### **7.15. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die vorgesehenen Maßnahmen dienen der grünordnerisch-gestalterischen Gliederung sowie dem Kompensationsaspekt gegenüber den Eingriffswirkungen des Baugebietes. Sie dienen vorrangig dem Schutz der Natur und Landschaft.

Die Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flachdächern sowie flach geneigten Dächern dient dazu, Lebensräume für Tiere und Pflanzen im Plangebiet zu schaffen und trägt dem Schutz der biologischen Vielfalt Rechnung. Die Festsetzung dient der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft infolge des Bebauungsplans. Durch die extensive Begrünung fallen die durch Gebäude mit Flachdächern bebauten Teile des Plangebiets nicht völlig als Lebensraum für Tiere, insbesondere Insekten, aus.

Zur Sicherstellung einer Strukturierung und Durchgrünung der privaten Freiflächen werden Regelungen zur gärtnerischen Gestaltung und zur Minimierung des Belegens der Freiflächen mit wasserundurchlässigen Oberflächen getroffen. Diese Festsetzung dient vorrangig dem Minimierungsaspekt in den Schutzgütern Arten und Biotope, Boden und Wasser.

Die Maßgaben zur Beleuchtung der öffentlichen Räume mit speziellen insektenfreundlichen Leuchtmitteln (LED) dienen dem Minimierungsaspekt im Schutzgut Arten und Biotope.

Um die Versiegelung durch private Erschließungen zudem möglichst gering zu halten (Minimierungsaspekt), wird die Festsetzung getroffen, die befestigten Flächen wasserdurchlässig herzustellen. Es können damit Abflussmengen gedrosselt und reduziert werden und lokal kleinklimatische Verbesserungen erzielt werden.

#### **7.16. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die festgesetzten Pflanzgebote dienen der Sicherung einer Strukturierung der Freiflächen im Inneren des Plangebietes und dem Minimierungsaspekt in den Schutzgütern, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima, Mensch und Landschaftsbild.

Hierbei wird ein allgemeines Pflanzgebot für Privatgrundstücke festgesetzt, welches dazu dienen soll, den Gartenanteil durch prägende Gehölze zu strukturieren sowie eine Mindestdurchgrünung im Gebiet zu gewährleisten und dazu beizutragen, dass sich das neue Quartier harmonisch in das Ortsbild einbindet.

Die festgesetzten Pflanzgebote zur Randeingrünung sollen eine angemessene Eingrünung des Plangebietes zum umgebenden Landschaftsraum hin gewährleisten. Die Festsetzung der Pflanzgebote erfolgt auf privaten Grundstücksflächen, um den Anteil öffentlicher Flächen zu minimieren. Von dem Pflanzgebot zur Randeingrünung bleiben die aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans erkennbaren Teile des Baugrundstücks Speyerer Weg 36 (Flst.-Nr. 26569/1) ausgenommen. Die Ein- und Ausfahrt zu sowie von der dort befindlichen bestandsgeschützten Doppelgarage mit den notwendigen Kreisbögen der Kurvenradien wird auf diese Weise weiterhin ermöglicht.

## 8. Örtliche Bauvorschriften

### 8.1. Dachformen/ Materialien/ Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### Dachformen/ Dachneigung, Material/ Farbe, Solaranlagen, Dachaufbauten/ Dacheinschnitte:

##### Hauptdächer:

Obwohl Flachdächer im Bestand nur für Mehrfamilienhäuser zulässig sind, wird im Plangebiet der Katalog der Dachformen für Individualwohnbebauung bewusst auch für Flachdächer geöffnet, um eine größere Flexibilität für die Bauherren zu gewährleisten und trotzdem ein in der Dachlandschaft ablesbares einheitliches Siedlungsbild sicherzustellen. Pultdächer sind dabei nicht zulässig, da sich diese Dachform aufgrund der daraus entstehenden eigenen Kubatur nicht in den Siedlungsbestand einfügt.

Mittels der dachformabhängigen, unterschiedlichen Dachneigungsbereiche soll, trotz der möglichen Gestaltungsvielfalt auf eine verträgliche Höhenentwicklung und maßstäbliche Baukörperproportionen hingewirkt werden.

##### Untergeordnete Dächer:

Die Festsetzungen wurden in Abstimmung auf die Hauptdächer getroffen, jedoch werden, zur Ermöglichung des Nutzungszwecks sowie zur Realisierung individueller Bauwünsche höhere Gestaltungsspielräume eingeräumt.

##### Solaranlagen:

Die Regelungen zu Solaranlagen unterstützen die Absicht, die vermehrte Nutzung von erneuerbaren Energien für private Haushalte im Plangebiet zu fördern. Die Regelungen hinsichtlich der Anpassung von Solarkollektoren und Photovoltaikmodulen sowie Anlagen zur thermischen Nutzung von Sonnenenergie an die jeweilige Dachform sollen jedoch auch sicherstellen, dass sich diese Aufbauten nicht störend auf das Ortsbild auswirken.

##### Dachaufbauten / Dacheinschnitte:

Ziel der Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist eine angemessene Ausnutzung des Dachraums in den Dachgeschossen. Die Festsetzungen wurden in Abstimmung auf die Hauptdächer getroffen, jedoch werden, zur Ermöglichung des Nutzungszwecks sowie zur Realisierung individueller Bauwünsche, höhere Gestaltungsspielräume eingeräumt.

Die Regelungen zu den einzuhaltenden Mindestabständen sollen zu einer gestalterischen Harmonisierung sowie dazu beitragen, dass das Hauptdach in seiner Grundform und Funktion als solches erkennbar bleibt, und die Dachlandschaft nicht zu stark „zerstückelt“ wird.

Die vorgeschriebenen Abmessungen sind unabhängig von der Dachform ähnlich, was zu einer gestalterischen Harmonisierung beitragen soll. Regelungen zur Form und Materialität werden bewusst nicht getroffen, um den Bauherren individuelle, gestalterische Freiheiten zu gewähren.

### Wiederkehre (Querhäuser) und Zwerchgiebel:

Die Festsetzungen dienen dem Ortsbild. Die Maßbeschränkungen sollen gewährleisten, dass der Hauptbaukörper als solcher erkennbar bleibt und nicht von den als untergeordnet zu betrachtenden Bauteilen bis zur Unkenntlichkeit überformt wird. In Ergänzung bzw. Kombination der Festsetzung zu Gebäude- und Wandhöhen werden Anforderungen an die Erstellung von Zwerchgiebeln und Wiederkehren getroffen. Als klassisches Element des Satteldachgebäudes werden diese nur bei dieser Dachform ab einer Dachneigung von größer 30° und nur bis zu 40% der jeweiligen Gebäudelänge zugelassen (d.h. bei Zelt- und Walmdächern sind sie ausgeschlossen). Es wird damit gewährleistet, dass Zwerchgiebel und Wiederkehre untergeordnete Gebäudeteile bleiben. In Verbindung mit der zulässigen Wandhöhe des Hauptgebäudes und der jeweiligen zulässigen Überschreitung der tatsächlich geplanten Wandhöhe soll vermieden werden, dass sich am Gebäude eine Dreigeschossigkeit abbildet und damit zu groß-maßstäblich wirkende Gebäudeansichten entstehen.

Regelungen zur Materialität werden bewusst nicht getroffen, um den Bauherren individuelle, gestalterische Freiheiten zu gewähren.

### Fassadengestaltung:

Die baulichen Anlagen sollen sich harmonisch in das örtliche Gesamterscheinungsbild einfügen und somit der Eigenart des Bestandsgebietes entsprechen. Eine Beeinträchtigung der Nachbarn durch grelle und „aufdringliche“ Farben sowie durch störende Lichtreflexe soll vermieden werden. Zur Sicherung der Anwendbarkeit von Einrichtungen zur aktiven oder passiven Nutzung von Sonnenenergie werden diese Fallgruppen zugelassen.

Holzblockhäuser sind ortsuntypisch und daher ausgeschlossen. Ein Holzblockhaus ist ein in Blockbauweise errichtetes Gebäude mit Wänden aus übereinanderliegenden, rohen oder bearbeiteten Baumstämmen mit Überstand der Eckverkämmung. Diese Bauart entspricht dem alpenländischen oder auch nordamerikanischen Baustil und wirkt im Zusammenhang der Ortslage Eppingen als Fremdkörper.

### Unterbringung von Abfallbehältern:

Die Festsetzungen dienen der Gewährleistung einer visuellen Einbindung von beweglichen privaten Abfallbehältern in den angrenzenden öffentlichen Straßenraum, da sie zweckbedingt vorzugsweise im Nahbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden.

## **8.2. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen**

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen dienen der Sicherung des städtebaulichen Ziels eines durchgrünten Wohngebiets, insbesondere einer durchgrünten Vorgartenzone, sowie weiterhin der Minimierung der Eingriffswirkung in die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima und Arten/ Biotope.

### Aufschüttungen, Stützmauern, Böschungen

Ziel der hier formulierten Vorschriften ist es, die Grundstücksverhältnisse einander dergestalt anzugleichen, dass einerseits eine möglichst uneingeschränkte Grundstücksnutzung ermöglicht wird, andererseits sollen städtebauliche Spannungen und visuelle Belastungen, bspw. durch zu hohe und zu steile Geländeversprünge/ Stützmauern zwischen den Grundstücken vermieden werden. Vor diesem Hintergrund werden Vorschriften zu

Stützmauern eingeführt, welche sicherstellen sollen, dass eine dem Gelände angepasste Bebauung erfolgt und gegenüber den angrenzenden Bestandsgrundstücken visuell wirksame Stützmauern auf ein Mindestmaß reduziert werden. Die Ausnahmeregelung für Garagenzufahrten entlang der Grenze trägt den funktionalen Anforderungen Rechnung.

### Einfriedigungen

Die Regelungen der Einfriedigungen wurden in Art und Höhe so festgesetzt, dass eine möglichst große Offenheit und Transparenz der Freiräume erreicht wird, ohne die Interessen der Bewohner nach Sicherung einer angemessenen Privatsphäre zu vernachlässigen. Die Maßgaben zur Art der Einfriedigungen orientieren sich am Charakter des städtebaulichen Umfelds des Plangebietes und sollen zu einer hochwertigen Außendarstellung des Plangebiets beitragen. Die Maßgaben zu Einfriedigungen zu landwirtschaftlichen Flächen dienen einerseits der Abschirmung gegenüber dem Feldwegenetz, zum anderen aber auch der Sicherung der landwirtschaftlichen Benutzbarkeit (Sicherung des Lichtraumprofils).

### **8.3. Ruhender Verkehr**

In Erweiterung zu § 37 (1) LBO hat die Gemeinde gemäß § 74 (2), Nr. 2 LBO beschlossen, die Stellplatzverpflichtung mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit größer als 50 m<sup>2</sup> festzusetzen. Aus Sicht der Stadt ist eine erhöhte nachzuweisende Stellplatzanzahl gerechtfertigt, da im Planungsgebiet nur begrenzte Verkehrs- und Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen und diese auch den Charakter als Aufenthalts- und Kommunikationsraum für die Einwohnerschaft erlangen sollen.

Der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit kommt eine zusätzliche Bedeutung zu, da im ländlichen Raum mit einer durchschnittlichen Anzahl von 2 Pkw pro Familie zu rechnen ist. Vor diesem Hintergrund wird eine erhöhte, nachzuweisende Stellplatzanzahl aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation des Baugebiets für gerechtfertigt gehalten.

Für Wohneinheiten kleiner als 50 m<sup>2</sup> (bspw. Einliegerwohnungen) gilt die Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 (1) LBO mit 1 Stellplatz je Wohneinheit, da hier davon ausgegangen wird, dass die Belegungsdichte je Wohnung im Vergleich zu den größeren Wohneinheiten deutlich geringer ist.

### **8.4. Versorgungseinrichtungen und -leitungen**

Oberirdische Versorgungsleitungen treten über die Errichtung der Wohngebäude hinaus aufgrund der Maststandorte und der Führung der Leitungstrassen zwischen den Maststandorten deutlich visuell in Erscheinung und können das Siedlungsbild stark beeinträchtigen. Zur Vermeidung eines negativen visuellen städtebaulichen Erscheinungsbilds und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume werden Freileitungen deshalb im Plangebiet ausgeschlossen. Niederspannungsleitungen zur Stromversorgung sind daher entsprechend der Festsetzungsoptionen des § 74 (1) Nr. 5 LBO unterirdisch zu ausführen.

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.

## 8.5. Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Größe, Lage und Art begrenzt, damit diese im städtebaulichen Gesamtbild untergeordnet bleiben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird überwiegend gewohnt, daher sollen visuell störende Werbeanlagen (Größe, Störwirkung, Dynamik) verhindert werden bzw. deren störende Auswirkungen auf das Ortsbild sowie Anwohner und Nachbarschaft möglichst minimiert werden. Die Festsetzungen dienen diesem Ziel, erlauben aber auch bspw. Freiberuflich Tätigen sowie Handwerksbetrieben die Möglichkeit, werblich in einem angemessenen Rahmen auf sich aufmerksam zu machen.

## 8.6. Außenantennen

Aus Gründen des städtebaulichen Gesamterscheinungsbilds und zur Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen wird jeweils nur eine Außenantenne je Gebäude zugelassen. Dem Informationsbedürfnis der Bewohner kann dadurch ausreichend nachgekommen werden.

# 9. Artenschutz und Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

## 9.1. Artenschutz

Die Prüfung des Aspekts Artenschutz erfolgte über eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Gruppe für Ökologische Gutachten (GÖG), Stuttgart mit Stand 01.08.2017.

Aus gutachterlicher Sicht sind folgende Maßnahmen erforderlich:

### ***„Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung***

*Aus gutachterlicher Sicht sind folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um Gefährdungen von europarechtlich geschützten Arten zu vermeiden:*

#### **Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldbereinigung und Baggerschürfungen**

*Die Entnahme von für Höhlen- und Zweigbrüter als Nistplatz geeigneten Strukturen muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. Im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Mitte Februar kann davon ausgegangen werden, dass alle Tiere geschlüpft sind und Jungvögel das Nest bereits verlassen haben, so dass im Falle der mobilen Artengruppe der Vögel nicht mit einer vermeidbaren Tötung gerechnet werden muss. Gleiches gilt für Baggerschürfungen, die im Rahmen von archäologischen Untersuchungen erforderlich sind.*

### **Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahmen)**

*Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind vor Baubeginn durchzuführen, um eine Aktivierung der Verbotsfolgen nach § 44 (1) BNatSchG, zu vermeiden:*

**Verlust der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die in Höhlen brütenden Vogelarten - CEF-Maßnahme: Installation von Nistkästen**

### *Ziel/ Begründung:*

*Sicherung der ökologischen Funktion im räumlich-funktionalen Zusammenhang für die beanspruchten Lebensstätte des Feldsperlings*

### *Beschreibung:*

*Installation von Nisthilfen an Bäumen in der näheren Umgebung mit einem Mindestabstand von 50 m zu Siedlungs- und Verkehrsflächen.*

*Die Auswahl geeigneter Standorte und das Ausbringen der Nisthilfen erfolgt im Rahmen der ökologischen Baubegleitung. Folgende Hinweise sind zu beachten:*

- *Sinnvollerweise werden die Nistkästen nach Osten, also entgegen der Wetterseite, ausgerichtet. Dabei ist jedoch wichtig, dass eine freie Einflugmöglichkeit für die Vögel besteht und die Nisthilfe nicht längere Zeit der prallen Sonne ausgesetzt ist. Auch darf der Kasten nicht nach hinten überhängen, da ansonsten Regen eindringen kann.*
- *Zwischen Nistkästen gleicher Bauart sollte, je nach Nahrungsangebot, ein Mindestabstand von 10-20 m eingehalten werden (Ausnahme bei Koloniebrütern wie dem Star).*

### *Umfang:*

*Der Bedarf orientiert sich qualitativ an den betroffenen Arten und quantitativ an der Anzahl der Lebensstätten, wobei hierfür der zweifache Wert angesetzt wird. Daraus ergibt sich folgende Auswahl von Nistkästen: Zwei Meisenhöhlen, 32 mm Lochgröße, 2-3 m Höhe, für Feldsperling*

### *Zeitpunkt der Durchführung:*

*Vor Beginn der Baumaßnahmen. Die Nistkästen können ganzjährig angebracht werden, wobei eine Installation im Winter (Dezember/Januar) zu empfehlen ist.*

### *Unterhaltungspflege:*

*Die Nistkästen werden einmal jährlich im Spätherbst gesäubert, auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft und ggf. repariert/ersetzt.*

*Die CEF-Maßnahme muss vor Baubeginn erfolgreich, d.h. mit einem ausreichenden zeitlichen Vorlauf, umgesetzt worden sein. Die Realisierung der CEF-Maßnahme muss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag und ein Risikomanagement gesichert werden.*

### **Sicherung der Maßnahmen / Umsetzung**

*Die formalrechtliche Absicherung der Maßnahmen hat durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu erfolgen.*

### **Risikomanagement**

*Das Risikomanagement gewährleistet, dass die Maßnahme in angemessener und sachgerechter Art und Weise ausgeführt wird und ihre Wirksamkeit über mehrere Jahre beobachtet wird. Hierzu gehören eine ökologische Baubegleitung, ein Monitoring sowie ggf. Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen.*

*Durch eine **ökologische Baubegleitung** wird sichergestellt, dass die notwendigen*

*Schutzmaßnahmen durchgeführt, unnötige Beeinträchtigungen und Beschädigungen vermieden werden und die ökologische Funktionalität weiterhin erfüllt wird. Auf diese Weise soll eine hohe Maßnahmeneffizienz erreicht werden.*

*Um die Maßnahmeneffizienz zu erfassen und zu bewerten, wird im Rahmen des Artenschutzes ein mehrjähriges **Monitoring** durchgeführt. Dieses beginnt mit der Umsetzung der vorgezogenen Maßnahmen zum Funktionsausgleich und beinhaltet jährliche Erfassungen der betroffenen Art. Dabei steht im Vordergrund, mögliche Veränderungen hinsichtlich Bestandsgröße und Bestandsgefüge zu erkennen und maßnahmenbezogen zu bewerten.*

*Als Referenzwert werden die im Rahmen der hier vorliegenden Untersuchung ermittelten Daten und Erkenntnisse herangezogen. Die Ergebnisse werden in einem jährlichen Ergebnisbericht aufbereitet und dokumentiert und der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.*

*Nach drei Jahren wird auf Grundlage der bis dahin zusammengetragenen Ergebnisse mit der Unteren Naturschutzbehörde erörtert, ob eine Fortsetzung des Monitorings erforderlich ist.*

*Um auch bei einer unzureichenden Maßnahmeneffizienz die kontinuierliche Erfüllung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang sicherstellen zu können, sind ggf. begleitende **Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen** (z.B. Installation weiterer Nistkästen) vorzusehen, die bei Fehlentwicklungen durchgeführt werden können.“*

**Die CEF-Maßnahme (Aufhängen von Nisthilfen) wurde aufgrund der erforderlichen Eingriffe durch das Landesamt für Denkmalpflege (archäologische Prospektion) am 12.10.2017 und damit vor Beginn der neuen Brutperiode durchgeführt.**

**Auf das Gutachten sowie die Dokumentation der CEF-Maßnahme, welche der Begründung als Anlagen beiliegen, wird verwiesen.**

## **9.2. Umweltauswirkungen des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des §13b BauGB, es handelt sich damit um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung des Einzelfalls bestehen nicht.

### **Schwellenwerte gem. § 13b Satz 1 BauGB i.V.m. § 13a (1) Satz 2 BauGB**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 1 ha. Im Hinblick auf den Versiegelungsgrad wird der Schwellenwert einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 10.000 m<sup>2</sup> bei einer Vollaussnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl (inkl. Überschreitung von 50 % gem. § 19 (4) Satz 2) von 0,6 nicht erreicht. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht.

**Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Es werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) erkannt. Das beschleunigte Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB kann daher angewandt werden.

### **Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB**

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB die Vorschriften des einfachen Verfahrens nach § 13 (2) und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann. Ebenso kann verzichtet werden auf die Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB. Von den dargestellten Verfahrensschritten wird abgesehen.

### **Eingriffsbewertung und Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz**

Da es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren zur Begründung von Wohnnutzung handelt, entfällt nach § 13b i.V.m. § 13a (2) Nr. 4 BauGB das Erfordernis einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten demnach als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13b i.V.m. § 13a (2) Nr. 4 BauGB). Ein Kompensationserfordernis im Sinne der Eingriffs - Ausgleichsregelung ergibt sich daher nicht. Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Wenngleich im Rahmen eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB kein formaler Umweltbericht und keine Eingriffsbilanzierung abzuarbeiten ist, so ist dennoch die Wertigkeit der grünordnerischen Ausgangssituation und die Wirkung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter darzulegen, um die notwendigen Abwägungsbelange darzustellen. Dieses wird im Folgenden vollzogen. Die nachfolgenden Darstellungen zeigen die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter:

### **Darstellung der Ausgangssituation und der zu erwartenden Eingriffswirkung**

#### Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird teilweise ackerbaulich, teilweise als private Grünfläche genutzt und ist durch Gehölze gegliedert. Das Gebiet grenzt an zwei Seiten an die bebaute Innerortslage und besitzt nach Westen einen eingeschränkten Kontext zu angrenzenden Landschaftsräumen.

Die Wertigkeit im Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt ergibt sich weniger durch einzelne landschaftliche Ausstattungselemente, als durch das vorhandene kleinteilige Nutzungsmosaik aus vorhandenen Gehölzstrukturen, landwirtschaftlichen Nutzungen und privaten Gartennutzungen, welche in einem deutlichen Gegensatz zu den angrenzenden stark ausgeräumten und intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Schlägen steht.

Wenn auch das Plangebiet nicht Teil des landesweiten Biotopverbundnetzes ist, so ist dennoch festzustellen, dass aufgrund der konkreten Lage des Plangebietes durchaus

vernetzende Situationen vorzufinden sind. So dockt an das Plangebiet nach Westen ein in die landwirtschaftlichen Flächen ausragender Gehölzbestand. Nach Osten existiert noch ein räumlicher Verbund mit den innerörtlichen Freiflächen im Bereich Schanz / Pfaffenberg.

In der Summe liegen erhebliche Eingriffswirkungen über die Inanspruchnahme insbesondere der vorhandenen Bestandsgehölze, über ein Eingreifen in die vorhandene kleinteilige Bestandsstruktur und über die bauliche Entwicklung an einem räumlich noch vernetzten Standort vor. In die Bewertung ist jedoch einzustellen, dass sich die Biotopstrukturen auf einen räumlichen Kontext zur vorhandenen Siedlungsstruktur beziehen und das Plangebiet bereits auch eine bauliche Vornutzung in Form des landwirtschaftlichen Betriebs aufweist.

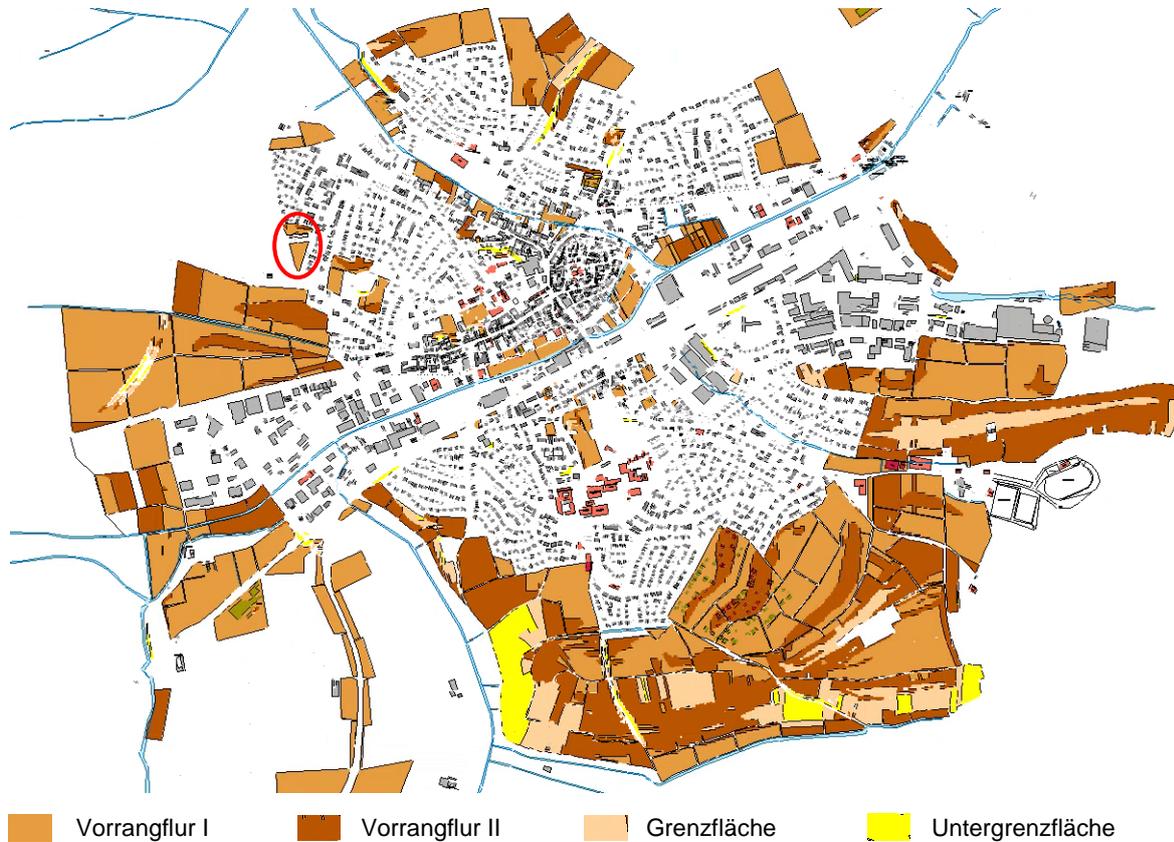
#### Schutzgut Boden, Bedeutung für die Landwirtschaft

Das Plangebiet besitzt im Schutzgut Boden durch die Bestandsbebauung eine teilbereichsweise Vorbelastung. Daten aus der Reichsbodenschätzung liegen für das Plangebiet vor: In der Funktion der natürlichen Bodenfruchtbarkeit liegen die Böden entsprechend Heft 23 LUBW (Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit) in der überwiegenden Zahl in der Bewertungsklasse 3, in der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf überwiegend in der Bewertungsklasse 2 und in der Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe in der Bewertungsklasse 3. Die Böden weisen damit eine durchschnittliche bis hohe Wertigkeit in der Ausgangssituation auf. In der Summe ist durch die bauliche Entwicklung im Rahmen der Grundflächenzahl von 0,4 zzgl. der möglichen Überschreitungen von 50 % gem. § 19 (4) Satz 2 bis GRZ 0,6 und der Anlage der neuen Erschließungsflächen ein maximaler Versiegelungsgrad von rund 6.396 m<sup>2</sup> zu erwarten, im Rahmen derer Bodenstrukturen durch Überbauung vollständig in Anspruch genommen werden. Auf mindestens 3.594 m<sup>2</sup> bleiben die vorhandenen Bodenfunktionen erhalten.

Mit Blick auf die Flurbilanz am Standort Eppingen und die damit verbundene Frage möglicher Standortalternativen ist festzustellen, dass das Plangebiet mit Ausnahme der nördlichen Böschungskante sowie dem überbauten Gebietsteil überwiegend als Vorrangfläche I ausgewiesen ist (vgl. Abb. 12). Demnach handelt es sich „*überwiegend um landbauwürdige Flächen in denen Fremdnutzungen ausgeschlossen bleiben müssen.*“ Im Gemeindegebiet Eppingen zählt jedoch der Großteil der Landwirtschaftsflächen zur Vorrangfläche I, sodass eine weitere Siedlungsentwicklung aufgrund der durchgängig hohen Bodenbonitäten immer Flächen mit einer besonderen Eignung für den landwirtschaftlichen Anbau betrifft.

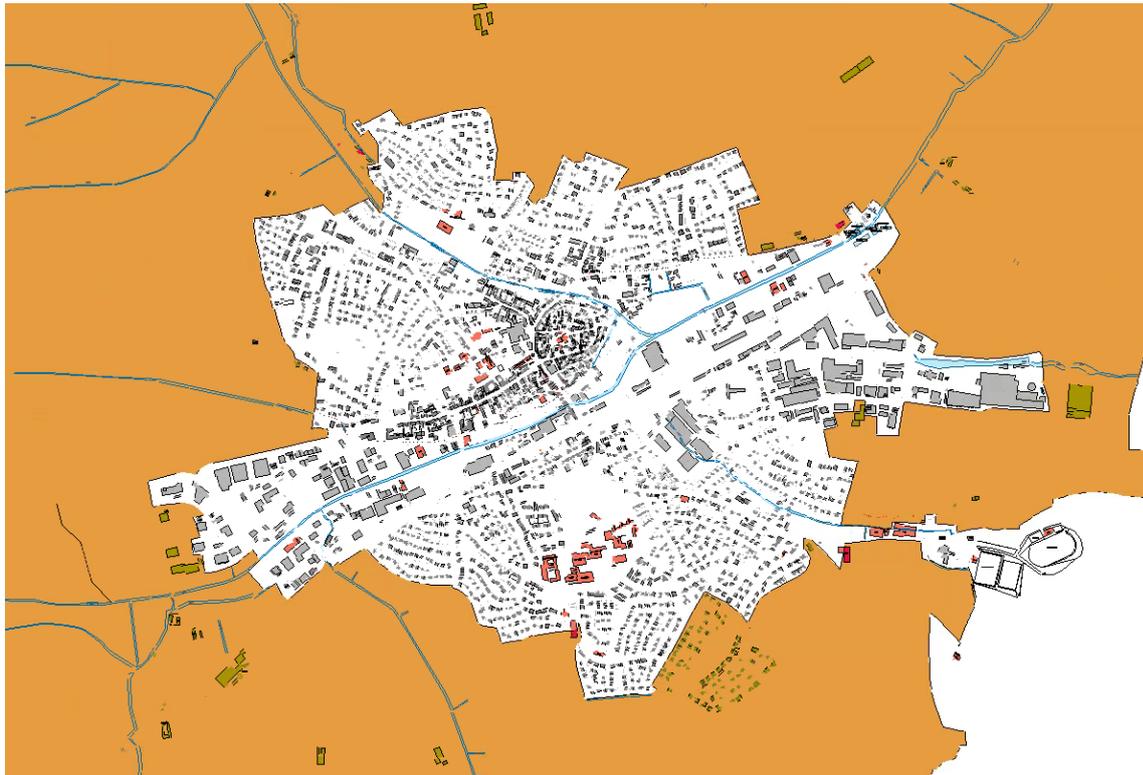
Die Gemeinde priorisiert daher die Einbeziehung der landwirtschaftlichen Flächen in die Wohnbauflächen und damit die Arrondierung der Ortslage, um so andere, für die dauerhafte Bewirtschaftung besser geeignete Ackerflächen vor Umwandlung zu sichern.

**Abbildung 10:** Auszug Flurbilanzkarte, unmaßstäblich (Quelle: LEL, 2015)



Durch die Planung werden insgesamt in einem Umfang von ca. 0,7 ha, hochwertige Flächen dauerhaft entzogen von denen bislang rund 0,27 ha ackerbaulich genutzt werden. Aufgrund dieser geringen Größe besitzt die Fläche nur eine untergeordnete Bedeutung für die Landwirtschaft und der Entzug wirkt sich nicht existenzgefährdend auf landwirtschaftliche Betriebe aus. Bekräftigt wird dies auch durch die Darstellung in der Wirtschaftsfunktionenkarte (stellt die natürliche Bodengüte, die Bewirtschaftungsfaktoren und agrarstrukturelle Faktoren wie Wegenetz, Grundstücksgößen etc. dar) als Teil des Siedlungskörpers (Vgl. Abb. 12). Zudem wird durch die Planung keine ausgreifende siedlungsstrukturelle Entwicklung, sondern die Arrondierung eines baulich bereits geprägten Siedlungsrandes verfolgt.

**Abbildung 11:** Auszug Wirtschaftsfunktionenkarte, unmaßstäblich (Quelle: LEL, 2015)



 Vorrangflur I

### Schutzgut Fläche

Das Plangebiet bezieht sich mit einer Flächengröße von knapp 1,0 ha qualitativ auf eine kleinteilige Arrondierung des Siedlungskörpers auf einer bereits mit Gebäudekörpern in Teilbereichen belegten Fläche und besitzt quantitativ bezogen auf die Fläche im Vergleich zu der in der Stadt Eppingen bestehenden Siedlungs- und Verkehrsfläche (1.369 ha) ebenso wie auch in Bezug auf die vorhandene landwirtschaftliche Fläche (5.073 ha) nur eine sehr untergeordnete Bedeutung. Vor diesem Hintergrund bestehen zwar Eingriffswirkungen in das Schutzgut Fläche (auch kumulativ mit dem Schutzgut Landwirtschaft), diese führen jedoch nicht zu erheblichen quantitativen und qualitativen Veränderungen.

### Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereichs existieren keine natürlichen Gewässer. In der Summe ist durch die bauliche Entwicklung im Rahmen der Grundflächenzahl zzgl. der möglichen Überschreitungen bis GRZ 0,6 ein maximaler Versiegelungsgrad von rund 6.396 m<sup>2</sup> zu erwarten, im Rahmen dessen Bodenstrukturen durch Überbauung vollständig in Anspruch genommen werden und entsprechende Puffer- und Filterfunktion verloren gehen.

Durch die beabsichtigte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet sind keine besonderen Kontaminationsgefahren im Zuge der und nach der Aufsiedlung zu erwarten.

#### Grundwasser:

Das Plangebiet liegt laut Übersichtskarte der LUBW in der hydrogeologischen Einheit des Gipskeupers / Unterkeupers (GWL/GWG) im Übergang zu jungquartären Flusskiesen und Sanden (GWL).

Für das Plangebiet liegt ein ingenieurgeologisches Gutachten (Büro Töniges, Sinsheim, Stand 11.10.2017) vor, welches hinsichtlich der hydrogeologischen Situation folgende Aussage macht:

*„Während der Bohrarbeiten wurden keine Wasserzutritte verzeichnet, auch stellte sich nach Abschluss der Bohrarbeiten kein Grundwasserspiegel in den Bohröffnungen ein.“*

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

#### Starkregen:

Aufgrund der in Eppingen am 25.06.2016 bereichsweise massiven Überflutungen im Bereich der nördlichen Ortsränder von Eppingen, verursacht durch ein lokales Starkregenereignis, wurde durch das Büro Wald+Corbe, Hügelsheim, die Hochwassersituation im Bereich des Plangebiets geprüft. Die fachliche Stellungnahme mit Stand 12.11.2018 kommt zu folgendem Ergebnis:

*Bereits im Rahmen der HW-Schutzuntersuchung wurde für das Einzugsgebiet Bereich „Speyrer Weg“ eine Fließweganalyse durchgeführt und das bestehende digitale Geländemodell ausgewertet. Die Analyse zeigt, dass für die geplante Bebauung keine Gefährdung durch Hinterlandzuflüsse besteht. Lediglich der nördliche Teil des Neubaugebiets (siehe orangefarbenes Dreieck, A<sub>Teil</sub>=0,2 ha) könnte je nach Art der landwirtschaftlichen Nutzung (Pflugrichtung, Geräteinsatz, ...) Zuflüsse aus dem Hinterland (siehe Tab. 1) erhalten. Allerdings sind diese Zuflüsse extrem klein. Selbst bei einem 100-jährlichen Hochwasser ist mit maximalen Zuflüssen aus der Hangfläche von lediglich 2 l/s zu rechnen.*

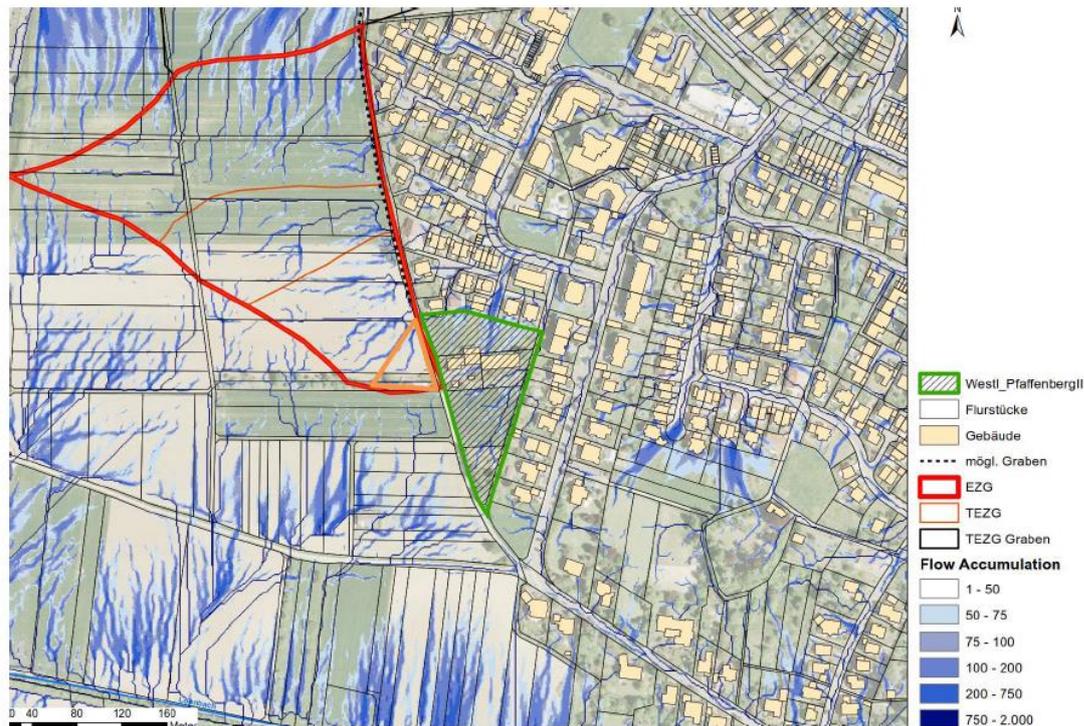
**Tab. 1:** Übersicht über die Flächen und Hochwasserabflüsse (HQ100, HQ5000) des gesamten EZGs „Speyrer Weg“ und des betreffenden südlichen Teils des EZGs.

	A	HQ <sub>100</sub>	HQ <sub>5000</sub>
	[ha]	[l/s]	[l/s]
<b>EZG<sub>Ges.</sub></b>	5,9	46	101
<b>EZG<sub>Teil</sub></b>	0,2	2	4

*Es handelt sich damit um Wassermengen, die selbst bei Extremereignissen durch Kleinstmaßnahmen problemlos beherrscht werden können. Empfohlen wird den Bordstein im betreffenden Abschnitt etwas hochzusetzen, oder eine kleine Verwallung zum Schutz der Neubebauung zu errichten (Siehe Abb. 1).*

*Der Einfluss einer solchen Kleinstmaßnahme auf den HW-Abfluss unterstrom kann dabei aufgrund den ermittelten geringen Wassermengen als unbedeutend betrachtet werden. Zu berücksichtigen ist dabei, dass das aus der Hangfläche anfallende Wasser bereits heute je nach Landnutzung, Pflugrichtung, Geräteinsatz, etc. in Richtung Unterlieger weitergeleitet wird.*

**Abb. 1:** Fließweganalyse Bereich Speyrer Weg



**Auf die Stellungnahme, welche dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wird verwiesen.**

Hochwasser:

Das Plangebiet wird an den bestehenden Staukanal der Emil-Thoma-Straße angeschlossen, welcher bei Überlastung z.B. durch ein Starkregenereignis, in die Hilsbach entwässert. Durch das Büro Wald+Corbe, Hügelsheim, wurde untersucht, ob der Anschluss des Plangebiets zu einer Verschärfung der Hochwassersituation in der Hilsbach im Falle eines HQ100-Ereignisses führt. Ergebnis der Berechnungen ist, dass die Abflussspitze unbeeinflusst bleibt.

**Auf die fachliche Stellungnahme mit Stand März 2019, welche dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wird verwiesen.**

#### Schutzgüter Luft/ Klima/ Klimaanpassung

Durch die zukünftige Nutzung als Wohngebiet ist mit einer geringfügigen Erhöhung der Immissionen durch Hausbrand und Anliegerverkehr zu rechnen die sich auf die Schutzgüter auswirken. Im Westen ist mit Immissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen.

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, der vorhandenen baulichen Vorprägung, der teilweise umgebenden Bestandsbebauung und deren Struktur vorwiegend als Einfamilienhausgebiet mit entsprechenden Gartenanteilen sowie aufgrund der Exposition besitzt das Plangebiet keine relevante Bedeutung für das direkte Siedlungsumfeld oder auch die Lage der Gesamtsiedlungsstruktur von Eppingen.

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 Einzelhäusern und der festgesetzten GRZ auch weiterhin ausreichende private Gartenanteile, welche auch eine kleinklimatische Bedeutung besitzen.

In der Summe halten sich die Eingriffswirkungen in das Schutzgut Klima aufgrund der vorhandenen baulichen Vorprägung des unmittelbaren Umfelds des Geltungsbereichs des Bebauungsplans jedoch in engen Grenzen.

Im Kontext der Klimaanpassung wird die bauliche Entwicklung an einem Standort vollzogen, welcher bereits durch eine vorhandene umgebende Siedlungsstruktur einer Individualwohnbebauung auf größeren Grundstücken vorgeprägt ist. Insofern sind Mehrbelastungen gegenüber dem ebenfalls bereits in Teilen baulich vorgeprägten Standort deutlich minimiert. Durch die Orientierung der Gebäude nach Süden und die Festsetzung von Dachneigung bis 38° ist eine effektive Nutzung von regenerativen Energien (Photovoltaik / Solarthermie) möglich. Die Festsetzung des allgemeinen Pflanzgebotes trägt dazu bei, eine vegetative Strukturierung der entstehenden privaten Freiflächen 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.

#### Schutzgüter Mensch/ Gesundheit/ Erholung

Durch die zukünftige Nutzung als Wohngebiet ist mit einer geringfügigen Erhöhung der Immissionen durch Hausbrand und Anliegerverkehr zu rechnen, die sich auf die Schutzgüter auswirken. Im Westen ist mit Immissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen.

Einrichtungen der siedlungsnahen Erholungsnutzung existieren im Plangebiet nicht. Der von der Max-Reger-Straße zur Speyerer Straße führende Grasweg besitzt eine Bedeutung als informelle Fußweg- und Radwegeverbindung in den angrenzenden Landschaftsraum. Im Zuge der Gebietsaufsiedlung wird dieser Weg in Anspruch genommen. Über die vorgesehene Erschließungsstraße wird jedoch eine neue Wegeverbindung geschaffen und das vorhandene Wegenetz nicht beeinträchtigt.

Der für die siedlungsnahen Erholungsnutzung wichtige, von der Speyerer Straße nach Norden verlaufende Weg am Rand der Siedlungsstruktur wird nicht beeinträchtigt und es wird aus dem Geltungsbereich heraus hierzu eine fußläufige Anknüpfung vorgesehen.

#### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist im Umfeld des Plangeltungsbereichs durch die an die ausgeräumten landwirtschaftlichen Flächen heranreichende Individualwohnbebauung und den randlich verlaufenden Weg als Grenze geprägt. Der Geltungsbereich bildet hierzu im Bestand eine räumliche Nische aus, welche durch die Bestandsbebauung, Acker- und private Gartenflächen, Gehölze sowie die angrenzende Individualbebauung mit Hausgärten geprägt wird und die heutige Linearität des angrenzenden Siedlungsrandes bricht. Durch die vorgesehene städtebauliche Entwicklung wird auch der Plangeltungsbereich städtebaulich arrondiert und wird ein Teil der klaren Siedlungskante gegenüber den offenen landwirtschaftlichen Flächen. Insofern ist hier ein Eingriff in das Siedlungsbild zu konstatieren, welcher jedoch durch die vorgesehene Randeingrünung minimiert werden kann.

### Schutzgut Kultur-/ Sachgüter, Denkmalschutz

Basierend auf einer Vorabstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege liegt der südliche Teil des Plangebiets innerhalb der archäologischen Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG „Merowingerzeitliches Gräberfeld“ und „römischer Straßenverlauf“. Es wurde daher in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine archäologische Prospektion durchgeführt. Der Prospektionsbericht (Prospektionsbericht 2017-041 Eppingen „Speyerer Straße“ vom 10.10.2017) gibt folgende Zusammenfassung:

*„Im Rahmen der Sondagemaßnahme in Eppingen, Speyerer Straße wurde eine Fläche von ca. 900m<sup>2</sup> untersucht. Zur Klärung des Bodenaufbaus wurden drei Geoprofile angelegt und dokumentiert. In den geöffneten Sondagen konnten keine Befunde festgestellt werden. Der gesamte Bereich scheint durch moderne Bodenbearbeitung und Auffüllung des bis dato als Ackerfläche bzw. Gartenanlage weitläufig umgestaltet zu sein, sodass sich keine archäologischen Befunde erhalten haben. Nach Beendigung der archäologischen Arbeiten vor Ort wurden die Sondageschnitte wieder verfüllt.“*

#### **Auf das Gutachten, welches als Anlage zum Bebauungsplan beiliegt, wird verwiesen.**

In Bezug auf das Schutzgut Sachgüter bleibt das bereits bebaute Flurstück 26569/1 im Eigentum des originären Eigentümers. Die Stadt greift in die bestehende Bebauung nicht ein, sodass Baumaßnahmen im Verantwortungsbereich des Eigentümers liegen. Eine bauliche Weiterentwicklung des Bestandsgebäudes bleibt auf der Grundlage und im Rahmen der getroffenen Festsetzungen möglich. Die Ein- und Ausfahrt zu sowie von der bestandsgeschützten Doppelgarage auf dem Flst.-Nr. 26569/1 wird für die Eigentümer der Garage durch die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung für das Befahren des Speyerer Wegs bis zu dem Grundstück gem. § 46 (1) Nr. 11 StVO durch die untere Verkehrsbehörde weiterhin ermöglicht. Eine allgemeine Nutzung des Speyerer Wegs durch den Kraftfahrzeugverkehr wird damit nicht ermöglicht.

#### **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 landwirtschaftliche Flächen und Wohnbauflächen) weitestgehend ausgeschlossen werden.

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

#### **Vorhandene Schutzgebietskulissen nach EU-Recht bzw. Naturschutzrecht**

Innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet existieren keine Schutzgebiete der Natura 2000-Kulisse und keine Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz. Ebenso sind innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Biotope nach Naturschutzrecht kartiert.

#### **Fazit der geprüften Eingriffswirkungen**

Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan zu vollziehenden Eingriffswirkungen beziehen sich vorrangig auf die Eingriffe in die Schutzgüter:

- Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt
- Boden, Landwirtschaft

- Orts- und Landschaftsbild

Vor dem Hintergrund

- der geringen Größe des Plangebietes,
- dass das Plangebiet bereits im Umfeld und auch am Standort baulich vorgeprägt ist,
- dass keine hochwertigen Strukturen vorzufinden sind,
- dass die Eingriffswirkungen sich auf einen quantitativ und qualitativ stark eingegrenzten Rahmen beziehen

und der Bebauungsplan den Anforderungen des § 13b BauGB entspricht, kann aus fachlicher Sicht von der Durchführung einer vertiefenden Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden.

## 10. Planverwirklichung

### Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Wohnbauflächen	ca. 8.809 m <sup>2</sup>	(88 %)
Öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 1.075 m <sup>2</sup>	(11 %)
Öffentliche Grünflächen:	ca. 68 m <sup>2</sup>	(0,7 %)
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses:	ca. 36 m <sup>2</sup>	(0,3 %)
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 9.988 m<sup>2</sup></b>	<b>(100 %)</b>

### Bodenordnung/ Auswirkung der Planung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind bodenordnenden Maßnahmen im Rahmen einer Umlegung erforderlich.

### Kosten

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplans entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand neben den reinen Kosten für die Gebietserschließung keine Kosten, da Kostenaufwendungen für zusätzlich notwendige öffentliche Infrastruktur und deren Planung und Unterhaltung nicht notwendig werden.

Der Bebauungsplan wird durch den Geschäftsbereich Städtebauliche Entwicklung der Stadt Eppingen erstellt.

## 11. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Gemeinderat der Stadt Eppingen in der Sitzung am 10.09.2019 gebilligt.

## 12. Dauer der Offenlage

Die Dauer der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung umfasste 32 Tage. Die Mindestdauer für die Beteiligung beträgt einen Monat, mindestens jedoch 30 Tage, gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Gründe, welche Anlass zu einer Verlängerung der Beteiligungsfrist gegeben hätten, lagen nicht vor. Dennoch wurde die Frist angemessen verlängert.

Die Dauer der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung umfasste 40 Tage. Die Mindestdauer für die Beteiligung beträgt einen Monat, mindestens jedoch 30 Tage, gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Gründe, welche Anlass zu einer Verlängerung der Beteiligungsfrist gegeben hätten, lagen nicht vor. Dennoch wurde die Frist angemessen verlängert.

Die Dauer der zweiten erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung umfasste 19 Tage. Gemäß § 4a Abs. 3 S. 3 BauGB kann die Dauer der nochmaligen Auslegung angemessen verkürzt werden. Aufgrund der wiederholten Durchführung der Beteiligungsverfahren sowie der lediglich geringfügigen Änderungen des Planentwurfs ist die vorgenommene Verkürzung angemessen.

## 13. Anlagen

Die vorliegenden Fachgutachten werden Bestandteil der Begründung und dienen der Erläuterung der Planungsabsicht, der textlichen Festsetzungen und der Festsetzungen im zeichnerischen Teil:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, Stand 25.09.2017
- Dokumentation über die Herstellung der artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahme
- Kampfmittelvorerkundung, Luftbilddatenbank Dr. Carls, Estenfeld, Stand 28.07.2017
- Prospektionsbericht 2017-041 Eppingen „Speyerer Straße“, Landesamt für Denkmalpflege, Stand 10.10.2017
- Ingenieurgeologisches Gutachten, Büro Töniges, Sinsheim, Stand 11.10.2017
- Fachliche Stellungnahme zum Hochwasserschutz, Wald+Corbe, Hügelsheim, Stand 12.11.2018
- Fachliche Stellungnahme zur Einleitung des geplanten Baugebiets über Stauraumkanal 2 in die Hilsbach, Büro Wald+Corbe, Hügelsheim, März 2019

Eppingen, 16.09.2019

Eppingen, 16.09.2019

Frenger

Thalmann

Leiter GB Städtebauliche Entwicklung

Bürgermeister