



# Planzeichenerklärung

zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GGe) (§ 8 BauNVO)

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

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)  
 Zahl der Vollgeschosse (§§16, 20 BauNVO)

## 3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)  
 offene Bauweise (§22 BauNVO)

## 4 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche  
 Private Grünfläche

## 5 Pflanzgebote (§9 (1) Nr. 25a BauGB),

Pflanzgebot zur Randeingrünung (Gehölzpflanzung)

## 6 Sonstige Planzeichen

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)  
 Leitungsrecht zugunsten der Stadt Eppingen und der EnBW (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

## 7 Gestaltungsfestsetzungen (§9 (4) BauGB i.V.m. §74 LBO)

Flachdach  
 Geneigte Dächer

### Füllschema der Nutzungsschablone mit Nummer des Baufensters

1	2	1 Art der baulichen Nutzung
3	4	2 Zahl der Vollgeschosse
5	6	3 Grundflächenzahl GRZ
		4 -
		5 -
		6 Bauweise

# Verfahrensübersicht und Ausfertigung

## Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit frühzeitiger Beteiligung

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	am 14.05.2013 (Plan. Festsetz.) am 25.06.2013 (Örtl. Bauvorschr.)
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	am 12.07.2013
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs.2 Nr. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB	vom 15.07.2013 bis 02.08.2013
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs.2 Nr. 1 und § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	vom 15.07.2013 bis 09.08.2013
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbeschluss § 13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs.2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB	am 24.09.2013
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs.2 Nr.2 und § 3 Abs. 2 BauGB	am 11.10.2013
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs.2 Nr.2 und § 3 Abs. 2 BauGB	vom 22.10.2013 bis 22.11.2013
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs.2 Nr.3 und § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB	vom 22.10.2013 bis 22.11.2013
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	am 25.02.2014
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GmO/BW	am 25.02.2014
Ausfertigung der Satzungen	am 26.02.2014
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit <b>Rechtsverbindlichkeit</b> des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am 14.03.2014

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

**Ausfertigung:**  
**Stadt Eppingen**  
 Eppingen,

Thalmann, Bürgermeister



## Stadt Eppingen

### Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Am Rohrbacher Weg 2. Änderung" Plan Nr. 2.006/2

**Satzung**  
**Stand 25.02.2014**  
**Originalmaßstab M 1: 500**





*Große Kreisstadt Eppingen,  
Stadtteil Adelshofen*

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**  
(Nr. 2.006/2)

**Am Rohrbacher Weg –  
2. Änderung**  
*- Misch-, Gewerbegebiet -*

**Textliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften**

*Bebauungsplan der Innenentwicklung,  
beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB*

Stadt Eppingen, Geschäftsbereich Städtebauliche Entwicklung  
**Satzung Stand 25.02.2014**

## Inhalt

<b>A</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>4</b>
<b>B</b>	<b>AUFHEBUNGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>C</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>5</b>
1.	Art der baulichen Nutzung .....	5
1.1	Mischgebiet (MI) .....	5
1.2	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe1) .....	5
1.3	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe2) .....	6
1.4	Fläche für Sportanlagen .....	6
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.1	Grundflächenzahl.....	6
2.2	Vollgeschosse .....	6
2.3	<i>Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 BauNVO)</i> .....	7
3.	Bauweise .....	7
4.	Stellung der baulichen Anlagen .....	7
5.	Stellplätze und Garagen .....	7
6.	Herstellen von Verkehrsflächen, Stützmauern, Böschungen.....	7
7.	Nebenanlagen.....	8
8.	Pflanzbindungen/Pflanzgebote .....	8
8.1	Pflanzgebote.....	8
8.2	Pflanzgebote für Stellplatzanlagen .....	9
8.3	Dachbegrünung .....	9
9.	Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB.....	9
10.	<i>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i> .....	9
11.	Fläche für Abgrabungen .....	9

<b>D</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>10</b>
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	10
1.1	Dachform und Dachneigung .....	10
1.2	Farbe und Material der Dacheindeckung.....	10
1.3	Gestaltung der Fassaden .....	10
2.	Außenanlagen und Einfriedigungen.....	11
2.1	Geländenivellierung .....	11
2.2	Einfriedigungen:.....	11
2.3	Innere Gebietsgliederung .....	11
3.	Gestaltung von Werbeanlagen .....	11
3.1	Freistehende Werbeanlagen .....	11
3.2	Werbeanlagen an Gebäuden.....	12
3.3	Lichtwerbung .....	12
4.	Umweltschützende Belange/Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke .....	12
5.	Niederspannungsleitungen .....	13
<b>E</b>	<b>HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGS- BZW. KENNTNISGABEVERFAHREN</b> .....	<b>14</b>
1.	Erdaushub.....	14
2.	Wasserschutzgebiet.....	14
3.	Erschließen von Grundwasser .....	14
4.	Belange des Bodenschutzes .....	14
5.	Belange des Denkmalschutzes.....	15
6.	Pflanzplan .....	15
7.	Nachbarrecht .....	15
8.	Lampen und Baumstandorte.....	15
9.	Energieversorgungsanlagen der EnBW Regional AG .....	15
10.	Artenschutzrechtliche Hinweise .....	16
10.	<i>Niederspannungsfreileitungen</i> .....	16
<b>F</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>17</b>
	Artenverwendungsliste.....	17
<b>G</b>	<b>Verfahrensvermerke</b> .....	<b>20</b>

**Geänderte textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan „Am Rohrbacher Weg, 2.Änderung“, Plan Nr. 2.006/2 in Eppingen, Ortsteil Adelshofen für den Bereich der Flurstücke 5837/2, 5832 und 5832/1:**

**A RECHTSGRUNDLAGEN**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- **Denkmalschutzgesetz (DschG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895);
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 des Gesetzes vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013
- **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S.389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014
- **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.2005 zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 816) sowie
- **Bodenschutzgesetz (BodSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. S. 802).

## B AUFHEBUNGEN

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für den Teilbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Rohrbacher Weg 1. Änderung“ (rechtsverbindlich seit dem 18.05.2007) bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden durch die zeichnerischen, farbigen und textlichen Festsetzungen dieses Änderungsbebauungsplanes ersetzt. Dabei werden die ergänzenden Vorschriften kursiv dargestellt, wegfallende Vorschriften sind gestrichen dargestellt.

Alle bisher geltenden und von dieser Änderung nicht betroffenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Rohrbacher Weg 1. Änderung“, Plan. Nr. 2.006/1 bleiben unberührt bestehen und gelten weiter.

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

Gegenüber dem Bebauungsplan „Am Rohrbacher Weg 1. Änderung“ wurden für den Geltungsbereich der 2. Änderung folgende Festsetzungen geändert / ergänzt:

## C PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9, §§ 6 - 8 BauNVO)

#### 1.1 Mischgebiet (MI)

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO.

Davon ausgenommen sind Anlagen gemäß Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) sowie Vergnügungstätten gemäß Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO.

#### 1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe1)

(§ 8 BauNVO i.V.m. § Abs. 5 BauNVO)

Das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe1 unterliegt den Festsetzungen des § 8 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 BauNVO. Allgemein zulässig sind Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 8 Abs. 3 Nr. 1. Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 sowie Handels- und Einzelhandelsbetriebe, die an letzte Verbraucher verkaufen, sind nur zulässig in Verbindung mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb.

Unzulässig sind Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportl. Zwecke) sowie Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungstätten). Innerhalb des GEe1 sind nur solche Anlagen zulässig, die sicherstellen, dass keine unzulässigen Immissionen in den benachbarten Gebieten auftreten. Betriebe, die gemäß § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig sind, sind nicht zulässig.

### 1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe2)

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Allgemein zulässig sind Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 8 Abs. 3 Nr. 1. Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 sowie Handels- und Einzelhandelsbetriebe, die an letzte Verbraucher verkaufen, sind nur zulässig in Verbindung mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb.

Unzulässig sind Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstelle) und Nr. 4 (Anlagen für sportl. Zwecke) sowie Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten).

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind abweichend von § 8 Abs. 1, 2 BauNVO und § 6 Abs. 2, 3 folgende Nutzungen **nicht** zulässig:

**Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung:**

*Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist oder die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind.*

**Immissionsschutz:**

*Es wird empfohlen, im konkreten Baugenehmigungsverfahren mittels einer Schallimmissionsprognose zum jeweiligen Bauvorhaben die Einhaltung aller sich aus der TA-Lärm bzw. BImSchG ergebenden Anforderungen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes nachzuweisen. Bei offensichtlich nicht lärmrelevanten Nutzungen kann mit Zustimmung der Baugenehmigungsbehörde auf den Nachweis verzichtet werden. Gleiches gilt für den Geruchsmissionsschutz.*

### 1.4 Fläche für Sportanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zweckgebundene bauliche Anlagen sind zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16 ff BauNVO)

### 2.1 Grundflächenzahl

(§ 19 BauNVO)

– (GRZ) siehe Planeintrag –

### 2.2 Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

– (GH) siehe Planeintrag –

### **2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 BauNVO)**

Die maximale Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) wird definiert durch die Oberkante des höchsten Punktes der baulichen Anlage in Bezug zur Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte des an die Erschließungsstraße angrenzenden Baugrundstücks.

Für Gebäude innerhalb des Misch- und Gewerbegebiets gilt:

Maximale Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ): 11,0m

Die festgesetzte  $GH_{max}$  bezieht sich auf alle Arten baulicher Anlagen.

Die als Höchstmaß genannten Höhen können für technisch bedingte Aufbauten (hierzu zählen auch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien) um eine Höhe von max. 2,00m auf einer Grundfläche von max. 20% der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden

Mobilfunkanlagen sind als selbstständige Anlagen und als Nebenanlagen nur bis zu der jeweiligen festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässig.

### **3. Bauweise**

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

Es gilt die offene Bauweise (o).

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Stellung der Gebäude ist an den Grundstücksgrenzen zu orientieren.

### **5. Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

Stellplätze sind auf der gesamten gewerblichen Baufläche zulässig mit Ausnahme den PZ-Flächen. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasengittersteine und ähnliches zulässig, sofern dies die Untergrundverhältnisse im W III B zulassen

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Hinterbeton bis 0,40 m Betonsockel infolge der Herstellung der Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

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

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

## 7. Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit diese als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Davon unberührt sind Anlagen, die nach Landesrecht genehmigungsfrei sind.

## 8. Pflanzbindungen/Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)

*Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Geeignete Schutzmaßnahmen vor Überfahren sind zu treffen.*

*Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist im gesamten Planungsgebiet unzulässig.*

*Alle Pflanzungen / Ansaaten sind mit regionaltypischem Pflanz- bzw. Saatgut auszuführen.*

### 8.1 Pflanzgebote

#### **Pflanzgebot 1 (PFG 1 – Nördliche Randeingrünung)**

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets sind zur grünordnerischen Einbindung der gewerblichen Erweiterungsbauten in die nördlich angrenzende Auesituation den Gebäuden vorgelagerte Pflanzflächen zu entwickeln. Die Pflanzflächen sind zu mindestens 50 % mit der Auesituation entsprechenden standortgerechten-heimischen Gehölzen zu belegen. Die übrigen Flächen sind als extensiv gepflegte Feuchtwiesenflächen zu entwickeln. Den Gehölzpflanzungen ist ein Saumstreifen von mind. 1m Tiefe vorzulagern. Dieser ist extensiv zu pflegen.

Das Verhältnis Bäume zu Sträuchern hat innerhalb der Pflanzflächen mindestens 1 : 8 zu betragen (siehe Artenverwendungsliste). Als Pflanzverband ist ein Raster von 2 m x 2 m einzuhalten. Die Einzelbäume sind als Hochstämme 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm entsprechend der Artenverwendungsliste anzupflanzen.

#### **Pflanzgebot zur Randeingrünung am West-, Süd- und Ostrand (PZ)**

*Zur grünordnerischen Randeingrünung sind am West-, Süd- und Ostrand des Plangebietes entsprechend dem Planeinschriebe flächige Gehölzpflanzungen aus mehrjährigen, heimischen, dornen- und fruchttragenden, ungiftigen Sträuchern zu entwickeln. In die Gehölzpflanzungen sind hochstämmige Bäume auf Sämlingsgrundlage in den Sorten Mostbirne, Speierling, Holzapfel oder Wildkirsche zu integrieren. Je angefangene 50qm ist ein ist mindestens ein Baum (Mindestpflanzqualität von Stammumfang 12/14 cm) und zwei Sträucher zu pflanzen.*

*Eine entsprechende Unterhaltungspflege (Turnus 3-6 Jahre) des Heckenzuges ist zu gewährleisten. Den Heckenzügen ist ein mindestens 1,0m tiefer krautiger Saum vorzulagern. Dieser ist jährlich einmal zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren und fachgerecht zu entsorgen.*

## 8.2 Pflanzgebote für Stellplatzanlagen

Bei Stellplätzen auf Privatgrundstücken ist je 4 PKW-Stellplätze 1 Baum anzupflanzen. Für die Bepflanzung sind Hochstämme 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu verwenden, Arten gemäß Artenverwendungsliste. Die Baumscheibe (mindestens 2,5 m x 2,5 m) ist vor dem Überfahren bzw. Verdichten zu schützen (Randsteineinfassung oder Baumschutzsystem).

## 8.3 Dachbegrünung

Dachflächen außerhalb des Baukörpers des Regallagers sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Schichtdicke von mindestens 5 cm zu versehen und zu pflegen.

## 9. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

Die im Hinblick auf das verbleibende Kompensationsdefizit innerhalb des Gebietes durchzuführende Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes werden auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 32719 auf Gemarkung Eppingen durchgeführt. Die Maßnahme ist in der Anlage beschrieben.

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

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB , § 1 Abs. 5 und 6 BauGB)

*Um vermeidbare Beeinträchtigungen von europarechtlich geschützten Insektenarten zu gewährleisten, sind im Plangebiet insektenschonende LED-Lampen in planer Aufhängung zu verwenden.*

## 11. Fläche für Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17)

Zum Ausgleich des Retentionsraumverlusts des Nesselbachs durch die Betriebserweiterung wird eine Abgrabung im Bereich des Flurstücks Nr. 5764 festgesetzt (siehe Planeneintrag).

PLANFERTIGER

Eppingen, den 25.02.2014

BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN

– Geschäftsbereich  
Städtebauliche Entwicklung –

Frenger

Geschäftsbereichsleiter

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 25.02.2014

BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN

Thalman

Bürgermeister

## D ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachform und Dachneigung

- siehe Planeinschrieb -

Zulässig sind geneigte Dachformen mit einer Dachneigung bis 35° sowie Flachdächer.

#### 1.2 Farbe und Material der Dacheindeckung

(§ 74 Abs. 1 LBO)

Glänzende, lichtreflektierende oder polierte Materialien sowie in ihrer Fernwirkung grelle Farbtöne sind als Materialien zur Dacheindeckung nicht zulässig. Dachdeckung der Wohngebäude mit rot bis rotbraunen Materialien.

Ausnahmen können zur Nutzung von Sonnenenergie zugelassen werden.

#### 1.3 Gestaltung der Fassaden

(§ 74 Abs. 1 LBO)

Glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien sowie die Verkleidung von Gebäuden mit spiegelnden oder polierten Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik sind nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Baukörper über 30 m Länge sind durch geeignete, baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längenentwicklung zu gliedern.

### ~~2. Gebäudehöhen~~

~~(§ 73 (1) Ziff. 7 LBO)~~

~~Als Höchstmaß zwischen Oberkante Fahrbahn der Erschließungsstraße bzw. der von der Baurechtsbehörde festgelegten Geländeoberkante und dem höchsten Punkt des Gebäudes sind 11,0 m zulässig. (Ausnahmen für Kamine, Aufzüge, Kranbahnen und dgl. sind zulässig).~~

## 2. Außenanlagen und Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### 2.1 Geländeneivellierung

Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind an das Straßenniveau der Erschließungsstraße anzugleichen.

### 2.2 Einfriedigungen:

Die Höhe der Einfriedigungen darf max. 1,80 m betragen, wobei geschlossene Einfriedigungen unzulässig sind. Sockel- bzw. Stützmauern dürfen bis zur max. Höhe von 0,60 m errichtet werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

### 2.3 Innere Gebietsgliederung

Zur inneren Aufteilung des Gewerbegebietes sind Grundstücksgrenzen durch beidseitig entlang der Grenze verlaufende 1,0 m breite Grünstreifen zu begleiten.

## 3. Gestaltung von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 2 Abs. 9 LBO)

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe und Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu gehören vor allem Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen, sowie für Anschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

### 3.1 Freistehende Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 11 m und einer maximalen Breite von 3 m zulässig. Dabei ist darauf zu achten, dass die Maße der Werbeanlagen zu den Ausmaßen des Gebäudes in einem angemessenen Verhältnis stehen, d.h. dass die Maßstäblichkeit der Anlage gewahrt bleibt.

Die Größe der Ansichtsfläche darf maximal 10 m<sup>2</sup> betragen.

Die Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen. Dies gilt auch für die Gehwegfläche.

**Ausnahmen:** Für genormte freistehende Werbetafeln kann abweichend von den Vorgaben unter Pkt. 4.1 ausnahmsweise eine maximale Breite von 3,75 m zugelassen werden.

### 3.2 Werbeanlagen an Gebäuden

Maximal 25 % einer Ansichtsfassade eines Gebäudes dürfen mit Flachtransparenten oder Einzelbuchstaben-Schriftzügen bedeckt sein. Die Höhe von Schriftzeichen ist dabei auf maximal 1 m begrenzt.

Werbeanlagen in Form von Auslegern an Gebäuden dürfen eine Auskragung vor der Gebäudewand von 1,50 m und eine Höhe von 3 m nicht überschreiten. Diese Werbeanlagen dürfen ebenfalls nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen. Dies gilt ebenso für die Gehwegfläche.

Unzulässig sind Werbeanlagen in der Dachfläche bzw. auf der Traufkante von Steildächern.

### 3.3 Lichtwerbung

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht oder fluoreszierende Werbeanlagen sind unzulässig. Ansonsten gelten die allgemeinen Vorschriften für Werbeanlagen.

**Hinweis:** Die Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen ist grundsätzlich immer mit der Baurechtsbehörde abzustimmen. Die Baurechtsbehörde entscheidet im Einzelfall über die Zulässigkeit von Werbeanlagen.

## 4. Umweltschützende Belange/Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) – Gestaltung der Stellplätze, (§ 1a Abs. 1 BauGB i.V.m. § 38 Abs. 1 Nr. 15 LBO)

Das natürliche Gelände ist nur soweit zu verändern, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen sowie den Zwecken des Hochwasserschutzes notwendig ist.

Fußwege, Gehwege sowie PKW-Stellplätze sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet ist – bspw. Durch Verwendung von Rasensteinen, Rasenpflaster oder wasserdurchlässiger, sandverlegtes Drainfugenpflaster, wassergebundenen Decken oder in ihrer Wasserdurchlässigkeit entsprechenden Materialien.

Der für die Pflege des Nesselbachs freizuhalten Wegestreifen entlang des Gewässers ist frei von Versiegelungen zu halten und als Grasweg anzulegen. Die Rand- / Saumbereiche der den Bach begleitenden Gehölze sind dabei vor Überfahrung zu schützen.

Die nicht überbauten Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

## 5. Niederspannungsleitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

*Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen zur Stromversorgung unzulässig.*

PLANFERTIGER

Eppingen, den 25.02.2014

BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN

– Geschäftsbereich

Städtebauliche Entwicklung –

Frenger

Geschäftsbereichsleiter

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 25.02.2014

BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN

Thalmann

Bürgermeister

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

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

### **1. Erdaushub**

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

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

### **2. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone W III B. Die entsprechenden Bestimmungen dieser Rechtsverordnung sind zu beachten.

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

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

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

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

### **4. Belange des Bodenschutzes**

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bodenbelastungen sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt.

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

## 5. Belange des Denkmalschutzes

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

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

## 6. Pflanzplan

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

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

**Der Pflanzplan ist Bestandteil der Baugenehmigung!**

## 7. Nachbarrecht

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

## 8. Lampen und Baumstandorte

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

## 9. Energieversorgungsanlagen der EnBW Regional AG

Im Nahbereich der 20 kV-Kabel sind Geländeänderungen, wie Abgrabungen bzw. Auffüllungen nur mit Zustimmung der EnBW Regional AG zulässig. Im Hinblick auf Bepflanzungen in diesem Bereich ist darauf zu achten, dass für die Betriebssicherheit der 20 kV-Kabel ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Erdkabel und Baumstammmitte einzuhalten ist.

## 10. Artenschutzrechtliche Hinweise

Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel&Matthäus, Stuttgart, Vorabzug, Stand 19.06.2013 wird verwiesen.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgenden Maßnahmenempfehlungen:

*„Erforderliche Vermeidungsmaßnahmen: Um Verbotstatbestände nach §39 (1) und §44 (1) BNatSchG auszuschließen, ist die Einhaltung bauzeitlicher Restriktionen während der sensiblen Zeiten von Vögeln erforderlich. Bauflächenbereinigungen sollten daher in der Zeit von Oktober bis Ende Februar außerhalb der Brutperiode der Vögel vorgenommen werden. Alternativ kann unmittelbar vor Baubeginn eine Kontrolluntersuchung zur Vermeidung von Konflikten durchgeführt werden.“*

*„Weitergehende Empfehlungen: Um vermeidbare Beeinträchtigungen von europarechtlich geschützten Insektenarten zu gewährleisten, sollte für das Plangebiet die Verwendung von insektenschonenden LED-Lampen in planer Aufhängung festgeschrieben werden.“*

## 10. Niederspannungsfreileitungen

*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.*

*Sofern Baumschutzmaßnahmen (Schutz von Leitungstrassen gegen Beschädigung durch Baumwurzeln) zu treffen sind, ist dies Sache der Plandurchführung, die Kosten sind vom Veranlasser der Pflanzungen zu tragen.*

## F Anlagen

### Artenverwendungsliste

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

<p><b>säulenförmige Gehölze für die Bepflanzung der „Kegel“ entlang der B 293</b></p> <p>Pyramiden-Eiche      Quercus pet. ‚Fastigiata‘</p> <p>Pyramiden-Hainbuche      Carpinus bet. ‚Fastigiata‘</p>	<p>Korbweide      Salix viminalis</p> <p>Purpurweide      Salix purpurea</p> <p>Mandelweide      Salix triandra</p> <p>Gem. Schneeball      Viburnum opulus</p> <p>Pfaffenhütchen      Euonymus europaeus</p> <p><b>Gehölze für ing.-biol. Bauweisen:</b></p> <p>Korbweide      Salix viminalis</p> <p>Purpurweide      Salix purpurea</p> <p>Mandelweide      Salix triandra</p> <p>Liguster      Ligustrum vulgare</p> <p>Roter Hartriegel      Cornus sanguinea</p>
<p><b>bei Bedarf: Auswahl an Obstbaumarten:</b></p> <p><b>Apfelsorten:</b></p> <p>Bittenfelder Sämling</p> <p>Boskoop</p> <p>Bohnapfel</p> <p>Brettacher</p> <p>Danziger Kantapfel</p> <p>Engelsberger</p> <p>Goldparmäne</p> <p>Jakob Fischer</p> <p>Maunzenapfel</p> <p>Winterampur</p> <p><b>Kirschensorten:</b></p> <p>Büttners Rote</p> <p>Große Schwarze Knorpel</p> <p>Hedelfinger</p> <p>Schneiders Späte Knorpel</p>	<p><b>Birnsorten:</b> Gelbmöstler</p> <p>Gute Graue</p> <p>Gute Luise</p> <p>Pastorenbirne</p> <p>Österr. Weinbirne</p> <p>Schweizer Wasserbirne</p> <p>Stuttgarter Geißhirtle</p> <p>Weinbirne</p> <p><b>Sonstige:</b></p> <p>Walnuß</p> <p>Wildobst (Holzapfel, Holzbirne, Speierling, Vogelkirsche)</p> <p>Zwetschgen</p>

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

**G Verfahrensvermerke****Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit frühzeitiger Beteiligung**

Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB		<b>14.05.2013</b> (planungsrechtliche Festsetzungen)
	am	<b>25.06.2013</b> (Örtliche Bauvorschriften)
Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse § 2 Abs. 1 BauGB	am	<b>12.07.2013</b>
frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs.2 Nr. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB	vom	<b>15.07.2013</b>
	bis	<b>02.08.2013</b>
frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs.2 Nr. 1 und § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	vom	<b>15.07.2013</b>
	bis	<b>09.08.2013</b>
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbeschluss § 13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs.2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB	am	<b>24.09.2013</b>
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs.2 Nr.2 und § 3 Abs. 2 BauGB	am	<b>11.10.2013</b>
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs.2 Nr.2 und § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	<b>22.10.2013 – 22.11.2013</b>
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs.2 Nr.3 und § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB	vom bis	<b>22.10.2013 – 22.11.2013</b>
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	am	<b>25.02.2014</b>
Ausfertigung der Satzung	am	<b>26.02.2014</b>
Öffentliche Bekanntmachung Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans gemäß §10 Abs. 3 BauGB	am	<b>14.03.2014</b>

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 (Ausfertigung) .

Stadt Eppingen

Eppingen,

Peter Thalmann, Bürgermeister