

ZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 Abs. 1, 2, 3 u. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- WH maximal zulässige Wandhöhe
- FH maximal zulässige Firsthöhe
- z.B. EFH=246 maximale Erdgeschossfußbodenhöhe in m über NN.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

- a** abweichende, offene Bauweise
- Baugrenze
- +** Ausrichtung der Außenwände des Hauptbaukörpers

Verkehrsflächen

■ Straßenverkehrsflächen

öffentliche und private Grünflächen

- private Grünfläche - Obstwiese
- öffentliche Grünfläche - Straßenverkehrsgrün

Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

■ Maßnahmenfläche, siehe Textteil

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

- Flächen für Stellplätze und Garagen entsprechend Planeintrag:
- St** offene Stellplätze
- St/Ga** offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- ▨** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten ...
- L** Leitungsrecht
- GF** Geh- und Fahrrecht

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- x---** Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), Mindestgröße der Baugrundstücke)
- (A)(B)(C)** Bereiche mit unterschiedlicher Mindestgröße der Baugrundstücke
- ▨** Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (geplante Böschungen, Erschließungsplanung)

Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 bis 7 LBO BW

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- SD** Satteldach mit entsprechender Dachneigung in Grad
- WD** Walmdach mit entsprechender Dachneigung in Grad
- ZD** Zeldach mit entsprechender Dachneigung in Grad

Hinweise

- ▨** Gebäudebestand
- ▨** Höhenlinien (Bestandsgelände) Angaben in m über NN.
- ▨** Böschungen Bestand

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Höhe der baulichen Anlage
Grundflächenzahl GRZ	-
Bauweise	Dachform/ Dachneigung

VERFAHRENSVERMERKE

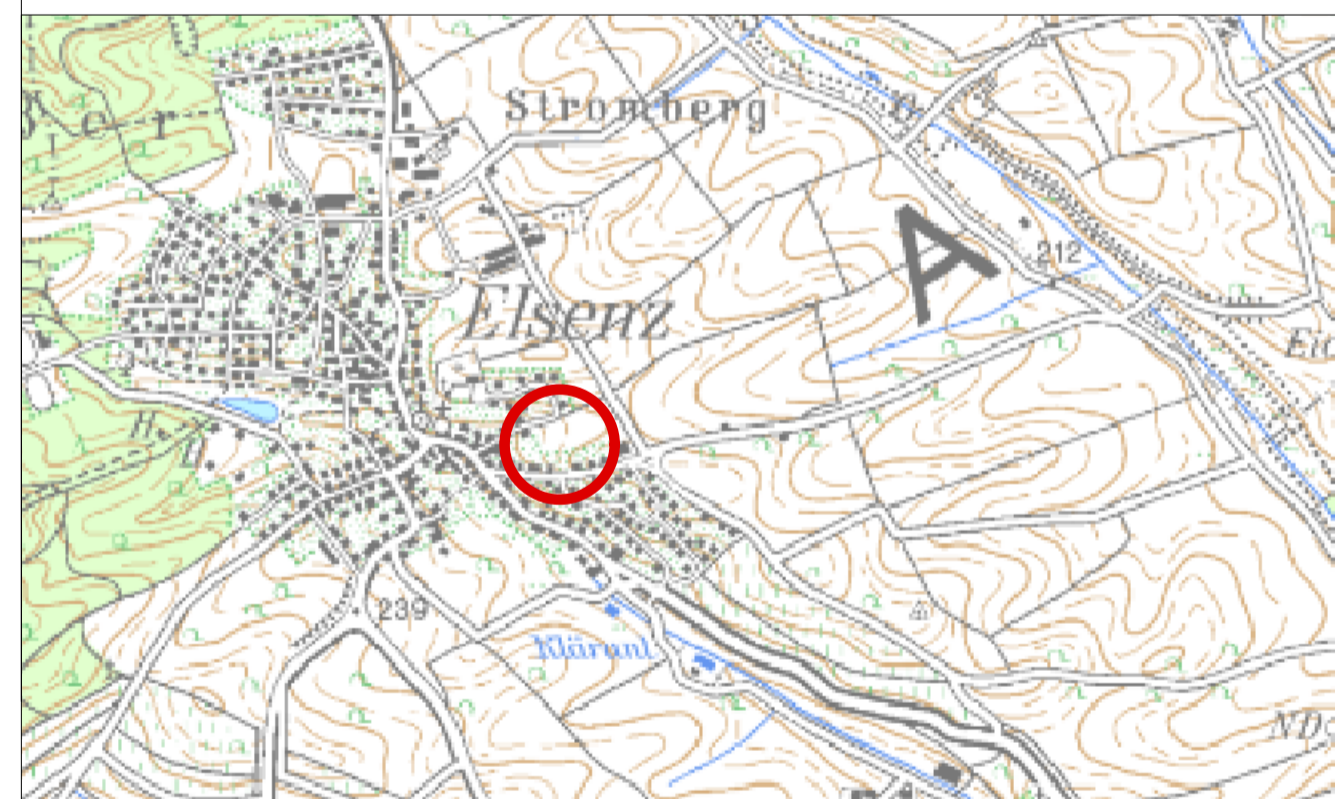
Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	am 19.05.2015
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	am 17.07.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	vom 20.07.2015 bis 20.08.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	vom 20.07.2015 bis 20.08.2015
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am 14.06.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	am 24.06.2016
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt	vom 04.07.2016 bis 05.08.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	vom 22.06.2016 bis 05.08.2016
Betroffenbeteiligung § 4a Abs. 3 BauGB	am 26.08.2016
Beschluss über Anregungen	am 20.09.2016
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	am 20.09.2016
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	am 20.09.2016
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am 23.09.2016

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans 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 Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtsverksamkeit maßgebenden Verfahrensregeln beachtet wurden.

Ausgefertigt:
Eppingen, 22.09.2016

Thalmann, Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10.000



Stadt Eppingen - Stadtteil Elsenz
Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Wolfsgasse"

M. 1 : 500

Stadt Eppingen Geschäftsbereich Städtebauliche Entwicklung
Abteilung Stadtplanung
Plannr.: 3.012 20.09.2016

Planverfasser:
WICK+PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18, 70192 Stuttgart
Tel.: 0711/ 25509550
e-mail: info@wick-partner.de



Große Kreisstadt Eppingen

Bebauungsplan Nr. 3.012

Wolfsgasse

Textliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
3. **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509)
4. **Landesbauordnung Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501). Das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) ist am 01.03.2015 in Kraft getreten.
5. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 581, ber. S. 698) mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016

Allgemeine Angaben

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

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtliche Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden also für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wolfsgasse“ neu aufgestellt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- 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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- nicht störende Handwerksbetriebe (gem. § 1 (5) BauNVO)

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

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximale Grundflächenzahl sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

2.1 Grundflächenzahl - GRZ (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone 0,4 als Höchstmaß.

2.2 Höhenlage der Festsetzung der baulichen Anlagen und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB u. § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der Erdgeschosse wird durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgelegt; sie dient zugleich als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO.

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

Die im Planeinschrieb festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf bis zu maximal 0,3 m überschritten sowie bis zu maximal 0,3 m unterschritten werden.

Wird ein Gebäude zwischen zwei im Plan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFHs) errichtet, gilt als festgesetzte EFH dieses Gebäudes das arithmetische Mittel zwischen diesen beiden im Plan festgesetzten EFHs. Die so ermittelte EFH darf jeweils bis zu maximal 0,3 m überschritten sowie bis zu maximal 0,3 m unterschritten werden.

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

Die Höhe der baulichen Anlage wird gemäß Planeinschrieb durch eine maximale Wandhöhe (WH) und eine maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Die maximale Wandhöhe (WH) wird gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) bzw. oberer Abschluss der Wand, lotrecht auf die geplante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Die maximale Firsthöhe (FH) wird gemessen vom Dachfirst bzw. dem höchsten Punkt des

Gebäudes, lotrecht auf die geplante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

2.4 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird wie folgt festgesetzt:

Für Baugrundstücke im Teilbereich A ist eine Mindestgröße von 420 qm festgesetzt.

Für Baugrundstücke im Teilbereich B ist eine Mindestgröße von 500 qm festgesetzt.

Für Baugrundstücke im Teilbereich C ist eine Mindestgröße von 550 qm festgesetzt.

2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO sind in der abweichenden Bauweise nur ungegliederte Einzelhäuser zulässig. Ungegliedert bedeutet, dass die Einzelhäuser nicht in selbstständige Wohngebäude aufgeteilt werden dürfen.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Außenwände des Hauptbaukörpers sind parallel zu den in der Plandarstellung eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

5. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 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 qm Grundfläche überschreiten. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 3,0 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 min. 3,0 m betragen.

Landesrechtliche Bauvorschriften dürfen nicht entgegenstehen. Es gelten die Höhenvorschriften unter Ziff. 2.3.

6. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB i. V. m. § 14 (1) Satz 3 BauNVO, § 23 (5) BauNVO und § 1 (6) und (9) BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, werden im Plangebiet untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO pro Baugrundstück zahlenmäßig auf 1, großemäßig auf maximal 22,5 m³ Bruttorauminhalt und in ihrer Gesamthöhe auf 3,0 m begrenzt. Hiervon ausgenommen sind Mülleinhausungen, die einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen und Einrichtungen nur zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Mobilfunk-Sendeanlagen und Anlagen zur Nutzung von Windenergie (sog. Kleinwindanlagen) im Sinne des § 14 Absatz 2 BauNVO (i.V.m. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO) sind auf den Baugrundstücken unzulässig.

7. Offene Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 (5)

BauNVO)

7.1 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze/ Carports (Ga):

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 „Ga“ 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.

7.2 Offene Stellplätze (St):

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind sie nur auf den dafür festgesetzten Flächen „St“ bzw. „St/Ga“ zulässig.

7.3 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.

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

Gemäß Planeinschrieb werden öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die innere Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzung.

9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dient ein Streifen von 3,0 m Tiefe als Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen Böschungen, Stützmauern und Straßenunterbauten, soweit er zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich ist.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im Plan für Geh-, Fahr- und/ oder Leitungsrechte festgesetzten Flächen sind von Bauungen und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die jederzeitige Zugänglichkeit muss hergestellt werden.

L Die Fläche L ist mit einem Leitungsrecht für einen Regenwasser- und Abwasserkanal in Breite von 3,5 m zugunsten des zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers zu belasten.

GF Die Fläche GF ist mit einem Geh- und Fahrrecht gemäß Planfestsetzung zugunsten der Angrenzer, der jeweiligen Flurstücke mit den Flurstücks-Nummern 763/2, 787, 787/1, 788, 789, 790 und 9673, zugunsten der Stadt sowie zugunsten des zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers zu belasten (Ziff. 13.2 Pflanzbindung – private Grünfläche ist zu beachten).

11. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

11.1 private Grünfläche Zweckbestimmung: Obstwiese (PG)

Gemäß Planeinschrieb wird eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung Obstwiese (PG) festgesetzt. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind Nebenanlagen unzulässig.

Ziff. 13.2 Pflanzbindung private Grünfläche: Obstwiese ist zu beachten.

11.2 Öffentliche Grünfläche – Straßenverkehrsgrün

Gemäß Planeinschrieb wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Straßenverkehrsgrün festgesetzt.

Ziff. 13.3 Pflanzbindung öffentliche Grünfläche: Straßenverkehrsgrün ist zu beachten

12. **Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 1a (3) BauGB)**

12.1 Maßnahmenfläche M1 – Erhalt und Pflege der Feldhecke

Zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft ist auf der Maßnahmenfläche M1 die dort vorhandene Feldhecke dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzung zu ersetzen. Die Maßnahmenfläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

12.2 Maßnahmenfläche M2 – Anlage einer Feldhecke (Fläche zum Ausgleich i.S. § 1a (3) BauGB)

Zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist auf der Maßnahmenfläche M2 eine Feldhecke durch Strauchneupflanzungen (als Rasterpflanzung 1m x 1m) mit einer Breite von 2 m anzulegen. Die Pflanzenauswahl ist auf Arten der Artenverwendungsliste begrenzt. Die Maßnahmenfläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

12.3 Herstellung von privaten Stellplätzen und Zufahrten

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

12.4 Dachbegrünung und Dachmaterialien

Zu begrünende Flachdächer und flach geneigte Dächer (Ziffer B 1.2) sind mit einer Substratstärke von mindestens > 8 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Unbeschichtete Metallabdeckungen aus Blei, Kupfer und Zink sind als Dachflächen unzulässig.

13. **Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB i.V.m. § 1a (3) BauGB)**

13.1 Pflanzgebote auf privaten Grundstücken – Anpflanzen von Bäumen

Pro Baugrundstück ist 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). (siehe unter Hinweise C 16 Pflanzliste)

13.2 Pflanzbindung – private Grünfläche: Obstwiese

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche „private Grünfläche – Obstwiese“ sind die bestehenden Altobstgehölze dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gebietsheimische, hochstämmige Obstgehölze zu ersetzen. Für Neupflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten: Stammumfang 16 – 18 cm (gemessen in 1,0 m Höhe).

Die innerhalb der privaten Grünfläche bestehende Wiesenfläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Unbefestigte Wege (Graswege) sind auf den laut Planeintrag festgesetzten Flächen für Geh- und Fahrrechte GF zulässig.

13.3 Pflanzbindung – öffentliche Grünfläche: Straßenverkehrsgrün

Das Straßenverkehrsgrün ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie vor Überfahren zu schützen.

13.4 Allgemein

Im Rahmen der Pflanzgebote sind ausschließlich gebietsheimisch-standortgerechte Arten zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig. Es können Pflanzen der Vorschlagsliste zur Artenverwendung (vgl. Hinweise C 16 Pflanzliste) 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.

14. **Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) Satz 2 BauGB i.V.m. § 1a (3) und § 135 a-c BauGB)**

Die ermittelten plangebietsexternen und internen Ausgleichsmaßnahmen und –flächen werden den im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wolfsgasse“ befindlichen Eingriffsflächen zugeordnet.

Auf die Satzung der Stadt Eppingen zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen (KEBS) vom 14.02.2012 wird hingewiesen.

Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Die plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahme (Anlage einer Feldhecke) ist in der Plandarstellung mit dem Planeinschrieb „M2“ vermerkt.

Plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen

Um die verbleibenden Eingriffe im Umfang von 79.227 Ökopunkten (vgl. Umweltbericht, Kapitel 12) auszugleichen, werden Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Eppingen zugeordnet.

Ökokonto-Maßnahme: Trockenmauer

Ausgleichsfläche	Flurstücke
Trockenmauer im Gewinn Bienhölde	Teil-Flst. 9485, 9486, 9487/1, 9488/1, 9490, 9491, 9492

Die Bewertung der Ökokonto-Maßnahme „Trockenmauer im Gewinn Bienhölde“ wurde gemäß Anlage 2 Pkt. 1.3.5 Ökokonto-Verordnung über den Herstellungskostenansatz im Ökokonto verbucht. Für die Trockenmauer wurden Herstellungskosten in Höhe von 163.229 € (entspricht 652.916 Ökopunkten) verbucht. Es erfolgt eine entsprechende Abbuchung von 19.426,75 € (entspricht 77.707 Ökopunkte) vom Ökokonto der Stadt Eppingen. Es verbleibt ein Restwert von 143.802,25 € (entspricht 575.209 Ökopunkten) auf dem Ökokonto. Über die Zuordnung kann das verbleibende Kompensationsdefizit vollumfänglich ausgeglichen werden.

Ökokonto-Maßnahme: Hecke

Ausgleichsfläche	Flurstücke
Hecke in Eppingen-Elsenz, Gewinn Renninger	Teil-Flst. 10545

Gemäß § 32 Abs.4 Nr.3 NatSchG BW sind Eingriffe in besonders geschützte Biotop nur zulässig, wenn in angemessener Zeit ein gleichartiger Biotop geschaffen wird. Durch die Planung gehen 95 qm Feldhecke verloren, 8 qm werden planintern ersetzt (M2).

Im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens wurde als Ausgleichsmaßnahme eine Feldhecke angelegt. Der überschüssige Anteil von 425 qm wurde ins Ökokonto eingestellt. Um die Maßnahme verrechnen zu können, erfolgt eine Umrechnung in Ökopunkte:

Ausgangswert: Acker (Code 37.11) 4 ÖP/qm

Planungswert: Feldhecke inkl. Entwicklungszeitraum (Code 41.22) 17 ÖP/qm

Aufwertungsgewinn: 13 ÖP/qm x 425 qm = **5.525 ÖP**

Es erfolgt eine entsprechende Abbuchung von 1.520 Ökopunkten vom Ökokonto der Stadt Eppingen. Es verbleibt ein Restwert von 4.005 Ökopunkten auf dem Ökokonto.

Über die Zuordnung kann das verbleibende Kompensationsdefizit vollumfänglich ausgeglichen werden.

Auf der Grundlage der Zuordnung im Bebauungsplan können die Eigentümer im Rahmen eines Kostenerstattungsverfahrens oder im Rahmen der Umlegung mit der Kostentragung belastet werden.

B Örtliche Bauvorschriften

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

1.1 Hauptdächer

Dachform/ Dachneigung:

In den Baufeldern sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Zeltdächer (ZD) zulässig. Als Satteldächer gelten auch versetzte Dachformen.

Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt:

SD: Satteldach,	Dachneigung	30° - 38°
WD: Walmdach,	Dachneigung	20° - 35°
ZD: Zeltdach,	Dachneigung	20° - 30°

Farbe und Material der Dacheindeckung:

Als Dacheindeckungen für Dächer sind rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder braunrot engobiierte Dachziegel oder Dachsteine sowie Dachbegrünungen zulässig.

Die Anforderungen nach Ziff. A 12.4 Dachbegrünung und Dachmaterialien sind einzuhalten.

1.2 Untergeordnete Dächer (Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen/ Carports, Nebenanlagen, Anbauten mit Ausnahme, der unter Ziff. 1.4 genannten)

Dachform/ Dachneigung:

Dächer von Garagengebäuden, Nebenanlagen als Gebäude und überdachten Stellplätzen/ Carports sind als Satteldach, Walmdach und Zeltdach bis maximal 38° zulässig.

Für Garagengebäude, Nebenanlagen als Gebäude und Anbauten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 7° zulässig, wenn diese begrünt werden. Eine Nutzung als Dachterrasse ist zulässig, wenn die Terrasse durch Attikaaufkantung von mindestens 1,0 m Höhe abgeschirmt wird.

Für überdachte Stellplätze/ Carports sind Flachdächer bis maximal 7° zulässig, wenn diese begrünt werden. Carports sind Stellplätze ohne Seitenwände, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhen und / oder an der Außenwand des Hauptgebäudes befestigt sind.

Die Anforderungen nach Ziff. A 12.4 Dachbegrünung und Dachmaterialien sind einzuhalten.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Summe der Breite von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf je Gebäudeseite maximal 40 % der jeweiligen Gebäudelänge betragen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen von der unteren Dachbegrenzung/ Traufe mindestens 0,5 m (gemessen an der Vorderkante der oberen Dachhaut) sowie vom First mindestens 1,0 m (gemessen in der Schräge) Abstand einhalten.

Abhängig von der Form des Hauptdaches sind mit Dachaufbauten und Dacheinschnitten nachfolgende, seitliche Mindestabstände einzuhalten:

- Bei Satteldächern mindestens 1,0 m von der seitlichen Giebelwand.
- Bei Walmdächern und angewalmten Satteldächern mindestens 1,0 m von der seitlichen Giebelwand und mindestens 1,0 m von der seitlichen Dachflächenbegrenzung (Grat) des Dachwalmes.
- Bei Zeltdächern mindestens 1,0 m von der seitlichen Dachflächenbegrenzung (Grat) zur anschließenden Dachfläche.

Der Abstand nebeneinander liegender Dachaufbauten und Dacheinschnitte muss mindes-

tens 1,5 m betragen.

Verschiedene Formen von Dachaufbauten auf einer Gebäudeseite sind unzulässig.

Ein Nebeneinander von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Gebäudeseite ist unzulässig.

Dachaufbauten auf Nebenanlagen sind unzulässig.

1.4 Wiederkehre (Querhäuser) und Zwerchgiebel

Wiederkehre (Querhäuser) und Zwerchgiebel sind ausschließlich bei einer Dachneigung größer 35° 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.

1.5 Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie - Solaranlagen

Bei Hauptdächern (Sattel-, Walm- und Zeltdach) ist eine Aufständigung abweichend von der Dachneigung unzulässig; Anlagen zur Nutzung von solarer Energie sind nur parallel zur Dachneigung montiert zulässig. Die Montage kann ins Dach integriert oder auf der Dachdeckung erfolgen. Ein überschreiten des Dachfirstes ist nicht zulässig.

1.6 Fassadengestaltung

Als Materialien für Gebäudeaußenflächen sind Holz, Putz, Naturstein, Sichtbeton oder Glas zulässig. Holzverschalungen sowie Fassadenplatten aus Holzwerkstoffen oder Faserzement sind zulässig, regional untypische Holzblockhäuser sind jedoch unzulässig. (Ein regional untypisches Holzblockhaus ist ein in Blockbauweise errichtetes Gebäude mit Wänden aus übereinanderliegenden, rohen oder bearbeiteten Baumstämmen.)

Außer Glas sind hochglänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Gebäudeteile zulässig.

1.7 Gestaltung von Garagen und Stellplätzen

Bei Garagenbauten sind Wandbekleidungen aus nicht glänzenden bzw. nicht reflektierenden Materialien zu verwenden.

1.8 Gestaltung von Nebenanlagen

Es sind Wandbekleidungen aus nicht glänzenden bzw. nicht reflektierenden Materialien zu verwenden.

Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern:

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

2. **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 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.

2.2 Stützmauern und Böschungen

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von maximal 0,8 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 Natursteinmauern, Betonwänden mit Natursteinvorsatz oder Gabionen auszubilden.

Gemäß § 74 (1) Nr. 6 LBO wird festgesetzt, dass verfahrensfreie Stützmauern im Sinne des § 50 LBO, die Erfordernis einer Kenntnissgabe nach § 51 LBO bedürfen. Es wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württembergs verwiesen.

2.3 Aufschüttungen

Aufschüttungen sind nur bis maximal 1,5 m Höhe gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.

Gegenüber Nachbargrundstücken sind Aufschüttungen in einer Neigung von 1:2 (Höhe:Breite) oder flacher abzuböschten.

Gemäß § 74 (1) Nr. 6 LBO wird festgesetzt, dass verfahrensfreie Aufschüttungen im Sinne des § 50 LBO, die Erfordernis einer Kenntnissgabe nach § 51 LBO bedürfen. Es wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württembergs verwiesen.

3. **Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

3.1 Allgemein

Es wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg verwiesen. Hierbei sind u.a. mit toten Einfriedigungen gegenüber Grundstücken, die landwirtschaftlich genutzt werden, ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Mit Hecken bis 1,80 m Höhe ist ein Abstand von 0,5 m, mit höheren Hecken ein entsprechend der Mehrhöhe größerer Abstand einzuhalten.

Stacheldraht sowie geschlossene Einfriedungen sind unzulässig.

3.2 Als Grundstückseinfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- lebende Hecken bis maximal 0,8 m Höhe (siehe C 16 Pflanzliste)
- Holzzäune mit senkrechter Lattung bis maximal 0,8 m Höhe
- Metallzäune in transparenter Bauweise bis maximal 0,8 m, wenn diese in die Hecke integriert sind.

Als Bezugspunkt für die Höhe gilt Hinterkante Gehweg/ Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche.

3.3 Als Grundstückseinfriedungen am südlichen Rand des Geltungsbereiches im Teilbereich A sowie am östlichen Rand des Geltungsbereiches im Teilbereich B sind zulässig:

- lebende Hecken bis maximal 1,2 m Höhe (siehe C 16 Pflanzliste)
- Holz- und Metallzäune in transparenter Bauweise (maximaler Schließungsgrad 50 %) bis maximal 1,0 m Höhe, wenn diese in die Hecke integriert sind.

3.4 Als Grundstückseinfriedungen zwischen den privaten Grundstücken sind zulässig:

- lebende Hecken bis maximal 1,2 m Höhe (siehe C 16 Pflanzliste)
- Holz- und Metallzäune in transparenter Bauweise bis maximal 1,0 m Höhe, maximaler Schließungsgrad 50 %

3.5 Sichtschutzanlagen

Sichtschutzanlagen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m in Form von Hecken oder Blenden aus Holz zulässig. Sichtschutzanlagen müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg ist entsprechend zu beachten.

4. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtgröße von 0,5 qm und maximal an einer Gebäudeseite an der Stätte der Leistung zulässig.

Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufkante/ Attika der Gebäude auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig.

Werbeanlagen in Form von Wechsellicht, Lauflicht, elektronischen Laufbändern, Boostern, Videowänden oder Werbeanlagen mit dynamischen oder beweglichen Teilen sowie Fahnen sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

5. Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig.

Parabolantennen auf Dachflächen müssen der Farbgebung der Dacheindeckung entsprechen.

6. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Gemäß § 74 (2) Nr. 2 LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) erhöht; für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend. Es gilt:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung über 50 qm Grundfläche festgesetzt.

Die Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

7. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen zur Stromversorgung unzulässig.

C Hinweise

1. Denkmalschutz/ Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannt archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

2. Bodenschutz

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

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

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden. (§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO).

Schutz des Oberbodens

Zum Schutz des Oberbodens im gesamten Gebiet ist dieser, gemäß DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau) vor Beginn der Baumaßnahmen abzutragen und fachgerecht zu lagern. Die durch schwere Maschinen und den Baubetrieb entstandenen Bodenverdichtungen sind durch Lockerungsmaßnahmen zu beseitigen. Nach Bauabschluss ist der Oberboden wieder auf die zu bepflanzenden Flächen aufzubringen.

Alternativ kann der abgetragene wertvolle Oberboden auf anderen landwirtschaftlichen Flächen aufgebracht werden, z.B. in Gebieten, bei denen die Flurbilanz Grenzflur ausweist. Die Maßnahme ist mit dem LRA Heilbronn abzustimmen.

3. 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.

4. Geologie / Baugrund

Es wird auf das Ingenieurgeologische Flächengutachten des Ingenieurbüros Töniges GmbH Beratende Geologen und Ingenieure Sinsheim vom 22. Juni 2015 hingewiesen. Dieses ist Anlage des Bebauungsplanes.

Das Gutachten kann Einzelgutachten für die jeweiligen Bebauungen nicht ersetzen, die Erstellung eines vorhabenbezogenen Baugrundgutachtens im Rahmen der Plandurchführung wird empfohlen.

5. Versorgungsleitungen

5b. Versorgungsleitungen / Bestandsleitungen

Im Geltungsbereich sind Bestandsleitungen vorhanden. Vor Beginn von Baumaßnahmen besteht Erkundungspflicht bei den Versorgungsträgern.

5a. Versorgungsleitungen (§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Stadt ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

6. 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 beigelegten örtlichen Bauvorschriften die unterirdische Verlegung der Telekommunikationsleitungen als vorrangiges Ziel angesehen.

7. Abwassersatzung / gesplittete Abwassergebühr

Auf die Abwassersatzung- Abws der Stadt Eppingen wird hingewiesen:

http://www.eppingen.de/fileadmin/dokumente/verwaltungspolitik/Ortsrecht/Abwassersatzung_per_01.01.2013.pdf

Gem. § 40 a 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.

8. Geruchsimmissionsschutz

Es wird auf die Geruchsimmissionsprognose des Ingenieurbüros Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe (Projekt 62527-13-04) vom Januar 2015 hingewiesen. Dieses ist Anlage des Bebauungsplanes.

Auszug aus dem Gutachten (S. 11 und S. 20):

In Eppingen-Elsenz bestehen nach Aussage des Baurechtsamtes der Stadt Eppingen derzeit sechs aktiv bewirtschaftete Tierhaltungsanlagen.

Die berechnete gewichtete Gesamtbelastung an Geruch zeigt Geruchshäufigkeiten von über zwei Prozent der Jahresstunden nur in der näheren Umgebung der einzelnen Geruchsemitter. Für das Plangebiet berechnet sich eine Geruchsstundenhäufigkeit von unter 2 % der Jahresstunden. Der Immissionswert für Wohngebiete von Geruchshäufigkeiten bis zu 10 % der Jahresstunden wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

9. Zeitliche Beschränkung für Fäll-, Rodungs- und Schnitтарbeiten

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnitтарbeiten sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen zulässig. Der Zulässige Zeitraum für die Gehölzentnahme ist von Oktober bis Februar beschränkt (Vermeidung des Verbotstatbestandes §44 BNatSchG).

(Vgl. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan erstellt von GÖG Detzel & Matthäus, Stand März 2015)

10. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Es wird auf die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie auf die RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) verwiesen.

11. Hinweise zur Bauausführung bei Telekommunikationsanlagen

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (v.a. Abschnitt 3) zu beachten.

12. Klimaschutz / Ökologische Empfehlungen

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.
 Bei der Baustoffauswahl ist auf die Verwendung von umweltverträglichen und recyclingfähigen Baustoffen zu achten.

13. Umweltschonende Beleuchtung

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist bei der Dimensionierung der Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum (z.B. LED). Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

14. Hinweis auf angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung

Durch die umgebenen 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.

15. Nachbarrecht

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 "Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg - NRG" zu beachten.

16. Pflanzliste

Bei Anpflanzungen sollten nur gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Eppingen aus der folgenden Liste verwendet werden.
 Die Pflanzen sollen aus dem Herkunftsgebiet Nr. 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) stammen. Die fett gedruckten Arten sind bevorzugt zu verwenden.¹

Das Anpflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

Bäume:

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

¹ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg; Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. – 1. Auflage 2002

Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>

... sowie standortgerechte, gebietsheimische **Obstbaumsorten** (Hinweis: Es sind heimische Obstbaumsorten u.a. nach Empfehlungen des Verband der Bediensteten für Obstbau, Gartenbau und Landespflege Baden-Württemberg e.V. zu verwenden.

Sträucher:

Deutscher Name	Botanischer Name
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Rankgewächse:

Deutscher Name	Botanischer Name
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>

Zur Sicherung des Wuchserfolges sind notwendige Rank- oder Kletterhilfe zur Verfügung zu stellen.

17. Bauvorlage - Pflanzplan

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist den Bauvorlagen ein Pflanzplan (Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen) beizufügen.

D Anlagen zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften, Fachgutachten

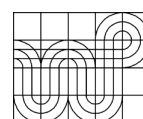
- Begründung zum Bebauungsplan „Wolfsgasse“ und den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften
- Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung und Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung
- Ingenieurgeologisches Flächengutachten des Ingenieurbüros Töniges GmbH Beratende Geologen und Ingenieure Sinsheim vom 22. Juni 2015
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan erstellt von GÖG Detzel & Matthäus vom März 2015
- Geruchsmissionsprognose des Ingenieurbüros Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe (Projekt 62527-13-04) vom Januar 2015

E Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	am	19.05.2015
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	am	17.07.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	20.07.2015 20.08.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	vom bis	20.07.2015 20.08.2015
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am	14.06.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	am	24.06.2016
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt	vom bis	04.07.2016 05.08.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	vom bis	22.06.2016 05.08.2016
Betroffenenbeteiligung § 4a Abs. 3 BauGB	am	26.08.2016
Beschluss über Anregungen	am	20.09.2016
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	am	20.09.2016
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GmO/ BW	am	20.09.2016
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	23.09.2016

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.

ausgefertigt:
 Eppingen, 22.09.2016



WICK + PARTNER
 ARCHITEKTEN STADTPLANER
 Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
 T 0711. 2 55 09 55 0
 info@wick-partner.de

Thalmann, Bürgermeister

Planverfasser



Große Kreisstadt Eppingen

Bebauungsplan Nr. 3.012

Wolfsgasse

Begründung

zu den Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

Stand: 20.09.2016

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2	Ziele und Zwecke der Planung	3
3	Bebauungsplanverfahren	4
4	Umwelt- und Naturschutz	4
5	Geltungsbereich	4
6	Übergeordnete Planungen	5
6.1	Lage im Raum – Landesentwicklungsplan/ Regionalplan.....	5
6.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
7	Belange der Landwirtschaft	6
8	Angaben zum Bestand	7
8.1	Lage und Topografie	7
8.2	Nutzung und Bebauung.....	7
8.3	Erschließung	7
8.4	Natur, Landschaft und Umwelt.....	7
8.4.1	Biotopausstattung	7
8.4.2	Bodenverunreinigungen / Altlasten	7
8.4.3	Geruchsimmissionsschutz	8
8.4.4	Geotechnische Randbedingungen/ Bodensituation.....	8
8.4.5	Verkehr	8
9	Rahmenplan - Städtebauliches Konzept	8
10	Entwässerungskonzept	10
11	Planinhalt	10
11.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
11.2	Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen	11
11.3	Nebenanlagen	12
11.4	Stellplätze und Garagen	13
11.5	Verkehrsflächen sowie Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	13
11.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	13
11.7	Private und öffentliche Grünflächen	14
11.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..	14
11.9	Pflanzgebote und Pflanzbindungen.....	15
11.10	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	15
12	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	16
12.1	Äußere Gestaltung	16
12.2	Gestaltung der unbebauten und der bebauten Flächen.....	18
12.3	Werbeanlagen	19
12.4	Außenantennen	19
12.5	Stellplatzverpflichtung	19
13	Städtebauliche Kenndaten	19
14	Anhang: Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung	20

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wolfsgasse“ im Stadtteil Eppingen-Elsenz beabsichtigt die Stadt Eppingen in Fortführung einer maßvollen und maßstabsgerechten Siedlungsentwicklung ein attraktives Wohngebiet zu schaffen, um auch künftigen Nachfragebedarf nach Wohnraum in diesem Ortsteil befriedigen zu können. Ziel ist die Realisierung von bedarfsgerechtem Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern bei gleichzeitiger Arrondierung des Siedlungsrandes unter sensiblem Bezug des in diesem Bereich noch dörflichen Ortsbilds und der noch vorhandenen Maßstäblichkeit des Ortes unter Berücksichtigung der bereits vollzogenen baulichen Erweiterungen.

Generell gibt es in der Stadt Eppingen eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Dies wird dadurch verdeutlicht, dass in den letzten Jahren ausgewiesene Wohnbauflächen wie zum Beispiel das Baugebiet Vogelsgrund II und Freudenhölde in kurzer Zeit fast vollständig aufgesiedelt sind und weitere Nachfragen nach Wohnbaugrundstücken vor allem im Bereich des Einfamilienhauses bestehen.

Flächenpotenziale für eine Innenentwicklung und mögliche Nachverdichtung wurden durch das MELAP-Programm erfasst, analysiert und untersucht. Im Rahmen des erstellten Konzeptes zur Innenentwicklung wurden Leitlinien, Planungsansätze und Umsetzungsstrategien zur Innenentwicklung für die Gesamtstadt sowie deren einzelnen Stadtteilen erstellt. Innerhalb dieses Leitbildes bestehen die Zukunftsaufgaben des Stadtteils Elsenz für den Gesamttraum in einer maßvollen Wohnbauentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung.

Trotz des Konzeptes zur Innenentwicklung können nicht ausreichend viele Grundstücke im Rahmen der Innenentwicklung aktiviert werden. Die erfassten Potenzialflächen zur Nachverdichtung können daher den Bedarf zur Innenentwicklung kurz- bis mittelfristig nicht decken. Dies ist insbesondere darin begründet, dass die Flächen überwiegend in der Hand privater Eigentümer derzeit nicht verfügbar sind und eine Innenentwicklung grundsätzlich im Konsens erfolgen soll.

Um nun aus Sicht der Stadtverwaltung und Stadtentwicklungsplanung auch einer künftigen Nachfrage Rechnung zu tragen, soll die bereits in der 3. Gesamtfortschreibung des FNP als geplante Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche im Flächennutzungsplan im Südosten des Ortsteils planungsrechtlich gesichert werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wolfsgasse“ beabsichtigt die Stadt Eppingen in Fortführung einer maßstabsgerechten und dem Ortsteil maßstäblichen Siedlungsentwicklung ein attraktives Wohngebiet zu schaffen, um somit den örtlichen Bedarf auch künftig decken zu können.

Mit dem Rahmenplan liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. eine städtebauliche Planung vor, die das Grundgerüst für die konkrete verbindliche Bauleitplanung bildet. Der Rahmenplan macht die beabsichtigte räumliche Gliederung des Plangebietes deutlich und zeigt die Vernetzung mit dem Umfeld auf (siehe Ziff. 9).

2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Fläche „Wolfsgasse“ stellt für den Stadtteil Elsenz eine Entwicklungsfläche für das Wohnen dar, die bestehende Siedlungssporne gegenüber der Ortsmitte einbindet.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, die Voraussetzungen für eine geordnete, maßvolle und standortgerechte Nutzungsentwicklung zu schaffen. Durch die Überplanung werden die vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche „Weisenberg“ nördlich und „Freudenhölde“ südlich sinnvoll ergänzt, arrondiert und in das Ortsgefüge integriert.

Folgende Entwicklungsziele sind von besonderer Bedeutung:

- Sicherung von Siedlungsflächen für die ortsansässige Bevölkerung im Sinne der Eigenentwicklung
- Sicherung bestehender sozialer Infrastruktureinrichtungen durch die Stabilisierung der Bevölkerungszahl
- Umsetzung von in mehreren Stufen entwickelten Zielplanungen als Ausdruck des kommunalen Planungswillens
- Raumbildung und geordnete Bebauung entlang der Weisenbergstraße unter Berücksichtigung der Maßstäblichkeit des Ortes

- Einbindung und Arrondierung des Siedlungsrandes
- Einbezug der topografischen Gegebenheiten, d.h. der Hanglage mit Blickbeziehung in Richtung Ortsmitte (West-Ost-Orientierung)
- gute Vermarktbarkeit der Grundstücke (Wahrung des Ortsbildes bei gleichzeitig großzügigem Rahmen für Bauherren)

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsteht ein Wohngebiet, das den Anforderungen der potenziellen Bewohner gerecht wird, aber auch dem dörflichen Charakter dieser ländlichen Region Rechnung trägt. Ferner soll das Gebiet zur Arrondierung des Siedlungsrandes beitragen und den vorhandenen „Sporn“ zwischen der nördlich gelegenen Wohnsiedlung am Weisenberg und der südlich gelegenen Wohnsiedlung Freudenhölde schließen und sich somit harmonisch in seine Umgebung einfügen.

3 Bebauungsplanverfahren

Für das Plangebiet ist im Hinblick auf eine maßstabsgerechte Wohnsiedlungsentwicklung zur Vorbereitung des Bauleitplanes von Seiten der Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Wick + Partner aus Stuttgart ein Rahmenplan erstellt worden. Mit dem Rahmenplan liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. eine städtebauliche Planung vor, die das Grundgerüst für die konkrete verbindliche Bauleitplanung bildet. Der Rahmenplan macht die beabsichtigte räumliche Gliederung des Plangebietes deutlich und zeigt deren Vernetzung und Anbindung mit dem Umfeld auf.

In der Sitzung des Ortschaftsrates Elsenz am 17.12.2014 wurde dem Gemeinderat empfohlen, den Rahmenplan (Stand 08.10.2014) zur Entwicklung des Baugebiets „Wolfsgasse“ zu beschließen und auf dieser Grundlage das Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

In seiner Sitzung vom 10.03.2015 hat der Technische Ausschuss dem Gemeinderat empfohlen, den städtebaulichen Rahmenplan (Stand 08.10.2014) zu beschließen und auf dieser Grundlage das Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Am 19.05.2015 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wolfsgasse“ Plan-Nr. 3.012 gemäß § 2 BauGB gefasst.

4 Umwelt- und Naturschutz

Gem. § 2 (4) BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Die Ergebnisse sowie eine Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung finden sich im beigefügten Umweltbericht (Anhang), in den aufgrund der erhöhten Anforderungen an die Gestaltung der Freibereiche ein Grünordnungsplan integriert wurde.

Die Belange des Umweltschutzes werden gem. § 1 (7) und § 1a BauGB angemessen durch die Planung berücksichtigt, negative Umweltauswirkungen können durch die getroffenen Festsetzungen und die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen fanden jeweils in den Textlichen Festsetzungen unter Ziff. 11, 12, 13 und 14, unter den Örtlichen Bauvorschriften unter Ziff. 2 und 3 sowie unter den Hinweisen unter Ziff. 2, 9 und 14 Berücksichtigung und entsprechen den Maßnahmen aus dem Grünordnungsplan (Ziff. 8).

5 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,97 ha und umfasst die Flurstücke Nummer 787, 787/1,789, 9668 und 9669 sowie Teilbereiche der Flurstücke Nummer 9666 (Weisenbergstraße), 9667 (Grünweg) und 9672 (Feldweg). Die detaillierten Grenzen des Geltungsbereichs sind der Plandarstellung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst Teilbereiche (Fahrbahn und südlichen Gehweg) der bereits bestehenden Weisenbergstraße. In der Weisenbergstraße befindet sich ein Mischwasserkanal, welcher das

Wohngebiet Weisenberg nördlich des Plangebietes erschließt. Die Entwässerung des neuen Baugebietes erfolgt jedoch im Trennsystem. Hierbei wird in der Weisenbergstraße ein neuer Regenwasserkanal hergestellt. Dieser wird ausreichend dimensioniert, um auch mögliche Siedlungserweiterungen Richtung Osten sowie Westen mit ca. 50 weiteren Bauplätzen aufnehmen zu können. Daher ist dieser Bereich der Weisenbergstraße im Geltungsbereich des Plangebietes enthalten.

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Lage im Raum – Landesentwicklungsplan/ Regionalplan

Die Stadt Eppingen liegt auf der Landesentwicklungsachse (Bretten) – Eppingen – Schwaigern – Leingarten – Heilbronn – Weinsberg – Obersulm – Bretzfeld – Öhringen – Neuenstein/ Waldenburg/ Kupferzell – Untermünkheim – Schwäbisch Hall – Ilshofen – Crailsheim – (Feuchtwangen).

Im Regionalplan Heilbronn-Franken ist die Stadt Eppingen als Unterzentrum im ländlichen Raum im engeren Sinne mit Übernahme von mittelzentralen Teilfunktionen eingeordnet. Die Stadt wird als Vorschlag zum Mittelzentrum geführt.

Orientiert an ihrer zentralörtlichen Funktion, ihrer jeweiligen Gemeindegröße, der Lage auf einer Entwicklungsachse werden dem Unterzentrum Eppingen ebenfalls Siedlungsbereiche zur Einordnung gewichtigerer Siedlungsentwicklungen festgelegt. Dies betrifft den Kernort von Eppingen.

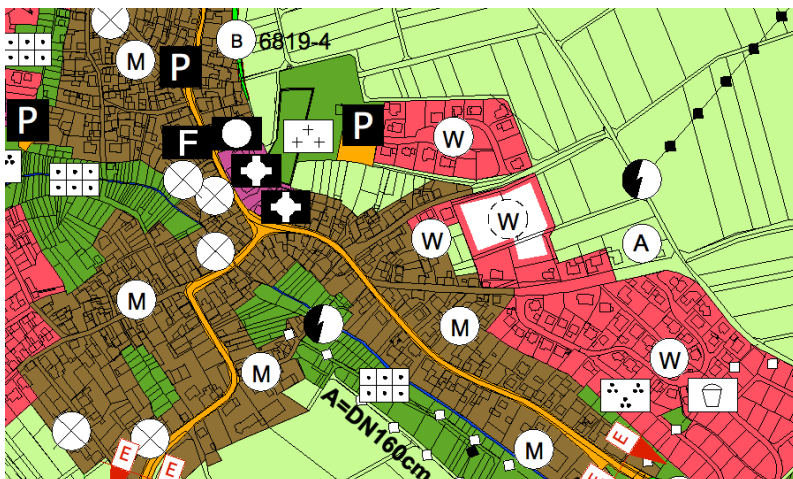
Der Stadtteil Eppingen-Elsenz ist in die Strukturkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ eingeordnet. Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum so zu entwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen. Dazu sollen die Wohnqualität schonend genutzt, ausreichende Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe bereitgehalten und funktionsfähige Freiräume für Land- und Forstwirtschaft, Ökologie sowie Erholung und Tourismus erhalten werden (Auszug aus dem Regionalplan. S.17). Im Regionalplan ist die Fläche „Wolfsgasse“ ohne regionalplanerische Festsetzungen dargestellt.

Siedlungsdichte

Als Planziel des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020 für neue Wohngebiete in Gemeinden mit Eigenentwicklung wird eine Siedlungsdichte von 40 EW/ ha Bruttobauland vorgegeben. Bezogen auf die Zahl der möglichen Wohneinheiten (WE) von ca. 16 WE (= ca. 13 mögliche Bauplätze mal 1,2 WE) im Plangebiet und einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,2 EW/ WE ergibt sich daraus eine Siedlungsdichte von ca. 36 EW/ ha Bruttobauland. Durch den voraussehbaren örtlichen Bedarf an Einfamilienhäusern kann von einer höheren Belegungsdichte als von 2,2 EW/ WE ausgegangen werden. So dass der regionalplanerischen Vorgabe somit entsprochen werden kann.

6.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das überwiegende Gebiet „Wolfsgasse“ als zukünftige Wohnbaufläche ausgewiesen; im westlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft. Das Plangebiet wird im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet gemäß Flächennutzungsplan sowie die landwirtschaftliche Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese ausgewiesen und ist somit aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem rechtsgültigen FNP 2017 „Verwaltungsraum Eppingen“

Unter Einbezug der vorhandenen Gegebenheiten (Baulücken, Leerstände, Nachverdichtungspotenziale, Reservflächen) und den errechneten prognostizierten Bevölkerungsentwicklungen wurden künftige Wohnbedarfe errechnet und auch für den Stadtteil Elsenz im Rahmen der Eigenentwicklung maßvoll festgelegt. Dadurch sollen maßstabs- und charakterverändernde Entwicklungen, die sich durch unverhältnismäßige Wohnbau- und Gewerbeflächen ergeben, verhindert werden.

7 Belange der Landwirtschaft

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gebiet für Wohnbauflächenentwicklung dargestellt. Die Entscheidung über die Inanspruchnahme der neu überplanten Flächen für die Siedlungsentwicklung ist bereits in der Vergangenheit erfolgt. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wurden, für den Stadtteil Elsenz prognostizierten Wohnraumbedarf, mehrere Flächen im Ortsteil untersucht und nach ihrer Eignung bewertet. Hierbei wurden ebenso die Bodenbonitäten in die Bewertung und Eignung der Flächen einbezogen, welche im Ortsteil Elsenz alle ähnlich zu bewerten sind. Die betreffende Fläche liegt als eine Art „Tasche“ bzw. „Sporn“ zwischen zwei bestehenden Baugebieten. Mit seiner Tiefe von ca. 70 m und einer Länge von ca. 100 m ist das Plangebiet allseitig/ dreiseitig von Wohnbebauung umgeben bzw. eingekreist und für eine intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht optimal geeignet.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen und darzulegen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden mit der Erstellung eines Rahmenplanes verschiedene Varianten hinsichtlich einer maßvollen und maßstabgerechten Nutzung dieser Fläche geprüft. Das Ergebnis stellt einen schonenden Umgang mit Natur und Landschaft, der Erholungsnutzung sowie die optimalen Festsetzungen in Abwägung mit den Nutzungsinteressen sicher.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum und werden gegenläufig von zwei Landwirten gepachtet. Durch die Planung werden der Landwirtschaft, wenn auch in geringem Umfang, hochwertige Flächen von ca. 7.000 qm dauerhaft entzogen. Gemäß Flurbilanz befindet sich die Fläche in der Vorrangflur Stufe I. Demnach handelt es sich „überwiegend um landbauwürdige Flächen in denen Fremdnutzungen ausgeschlossen bleiben müssen.“ Im Stadtteil Elsenz ebenso wie im übrigen Gemeindegebiet Eppingen zählen nahezu alle Landwirtschaftsflächen zur Vorrangflur Stufe I. Eine weitere Entwicklung im Außenbereich wäre auf dieser Grundlage nicht mehr möglich.

Nach Aussage des Bauernverbands Elsenz, Herr Jochen Volz, Telefonat vom 24.08.2015, liegt durch die Planung keine Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe vor. Die Entwicklung bzw. der Bestand landwirtschaftlicher Betriebe wird durch die Planung nicht behindert oder beeinträchtigt. Die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen werden in ihrem Umfang nur minimal beschnitten. 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. In einem geringen Umfang (12 Baugrundstücke) wird in maßstabgerechter, kompakter Bauweise (2-geschossige Bauweise möglich) sowie effizienter Erschließungsweise die dörfliche Siedlungsstruktur des Ortsteiles sensibel ergänzt.

8 Angaben zum Bestand

8.1 Lage und Topografie

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Stadtteils Elsenz. Es grenzt im Norden an die Weisenbergstraße mit ihrer Einfamilienhausbebauung, im Osten an Ackerflächen, im Süden an die Bebauung der Georg-Fischer-Straße sowie landwirtschaftliche Lagerflächen und im Westen an die Bebauung der Weisenbergstraße.

Das Gelände fällt von Ost nach West in Richtung Ortsmitte um ca. 5,5 m. Die Weisenbergstraße fällt in ihrem westlichen Bereich stärker ab, so dass entlang dieses Straßenabschnittes eine Böschung von ca. 2 - 3 m Höhe zum Baugebiet besteht.

8.2 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet wird überwiegend als Ackerfläche genutzt. Im Süden bildet ein wenig frequentierter Grasweg die Grenze zur Wohnbebauung. Dieser wird von den südlich liegenden Angrenzern zur Anfahrbarkeit ihres Grundstücks zur Gartenpflege genutzt. Im Westen befinden sich ein Streuobstbestand und ein schmaler Feldheckenstreifen. Im Norden schließt die Weisenbergstraße mit Böschungsbepflanzung an.

8.3 Erschließung

Die Weisenbergstraße dient der äußeren Erschließung des neuen Wohngebietes. Die Straße ist beidseitig mit einem schmalen Gehweg versehen. Sie erschließt ebenfalls das nördlich angrenzende Wohngebiet Weisenberg. Die Straße ist ausreichend dimensioniert, um zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Der Geltungsbereich umfasst Teilbereiche der bereits bestehenden Weisenbergstraße. In der Weisenbergstraße befindet sich ein Mischwasserkanal, welcher das Wohngebiet Weisenberg nördlich des Plangebietes erschließt. Die Entwässerung des neuen Baugebietes erfolgt jedoch im Trennsystem. Hierbei wird im südlichen Teilbereich der Weisenbergstraße ein neuer Regenwasserkanal hergestellt. Dieser wird ausreichend dimensioniert, um auch mögliche Siedlungserweiterungen Richtung Osten sowie Westen mit ca. 50 weiteren Bauplätzen aufnehmen zu können. Daher ist ein Teilbereich der Weisenbergstraße im Geltungsbereich des Plangebietes enthalten.

8.4 Natur, Landschaft und Umwelt

8.4.1 Biotopausstattung

Westlich im Plangebiet befindet sich eine Wiesenfläche mit Obstbäumen. Die Obstbaumwiese bleibt mit der Festsetzung als private Grünfläche – Obstwiese bestehen.

Im Norden des Plangebiets befindet sich eine Feldhecke mit Einzelbaum, welche sich nach Nordosten außerhalb des Geltungsbereichs fortsetzt. Die Feldhecke ist aufgrund der Ausstattung und Lage den besonders geschützten Biotopen gemäß § 32 Abs.1 Satz 6 NatSchG BW zuzuordnen. Gemäß der Definition der Anlage zu § 32 NatSchG ist auch die Feldhecke im Westen des Plangebiets zwischen der Obstbaumwiese und der geplanten Wohnbaufläche als Biotop anzusehen.

Durch die Bebauungsplanung kann die im nördlichen Planungsbereich befindliche Feldhecke nicht erhalten werden. In die Feldhecke auf Flst-Nr. 787 erfolgt ein kleinflächiger Eingriff. Gemäß § 32 Abs. 4 Nr. 3 NatSchG BW sind Eingriffe in besonders geschützte Biotope nur zulässig, wenn in angemessener Zeit ein gleichartiger Biotop geschaffen wird. Durch die Planung gehen ca. 95 qm Feldhecke verloren. Der Eingriff wird über eine Ergänzungspflanzung der bestehenden Hecke im südwestlichen Plangebietsbereich und eine gleichartige Ökokonto-Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Eppingen ausgeglichen.

Eine naturschutzrechtliche Ausnahme vom Biotopschutz zur Entfernung der Feldhecken und Feldheckenteilflächen auf den Flurstücken 9666 und 787 wurde bereits vom Landratsamt Heilbronn erteilt. (Az. 2015-4694-N-V, Schreiben vom 14.12.15)

8.4.2 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Bodenverunreinigungen sind derzeit nicht bekannt.

8.4.3 Geruchsmissionsschutz

In Eppingen-Elsenz bestehen nach Aussage des Baurechtsamtes der Stadt Eppingen derzeit sechs aktiv bewirtschaftete Tierhaltungsanlagen.

Die berechnete gewichtete Gesamtbelastung an Geruch zeigt Geruchshäufigkeiten von über zwei Prozent der Jahresstunden nur in der näheren Umgebung der einzelnen Geruchsemittenten. Für das Plangebiet berechnet sich eine Geruchsstundenhäufigkeit von unter 2 % der Jahresstunden. Der Immissionswert für Wohngebiete von Geruchshäufigkeiten bis zu 10 % der Jahresstunden wird im gesamten Plangebiet eingehalten. (Auszug aus dem Gutachten S. 11 und S. 20)

Es wird auf die Geruchsmissionsprognose des Ingenieurbüros Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe (Projekt 62527-13-04) vom Januar 2015 hingewiesen. Dieses ist Anlage des Bebauungsplanes.

8.4.4 Geotechnische Randbedingungen/ Bodensituation

Das geplante Neubaugebiet liegt an einem in östliche Richtung leicht ansteigenden Hanggelände, dessen Untergrund aus der Schichtfolge des Mittleren Keupers zusammengesetzt ist. Im geplanten Baugebiet stehen unterhalb des Oberbodens bindige und damit schwach wasserdurchlässige Böden an. Eine Versickerung ist somit weder auf den Bauflächen noch zentral durchführbar.

Aufgrund der im Neubaugebiet anstehenden Böden mit überwiegend halbfester bis fester Konsistenz sind relativ gute, d.h. tragfähige Baugrundverhältnisse vorhanden.

Es wird auf das Ingenieurgeologische Flächengutachten des Ingenieurbüros Töniges GmbH Beratende Geologen und Ingenieure Sinsheim vom 22. Juni 2015 hingewiesen. Dieses ist Anlage des Bebauungsplanes. Das Gutachten kann Einzelgutachten für die jeweiligen Bebauungen nicht ersetzen, die Erstellung eines vorhabenbezogenen Baugrundgutachtens im Rahmen der Plandurchführung wird empfohlen.

8.4.5 Verkehr

Im Flächennutzungsplan ist die geplante Wohnbaufläche bereits in der 3. Gesamtfortschreibung enthalten. Das Plangebiet ist im Norden und Süden jeweils von einem Wohngebiet umgeben. Im Osten schließt sich eine landwirtschaftliche Fläche an, welche als Ackerfläche genutzt wird. Westlich im direkten Anschluss an das Plangebiet befindet sich eine Obstwiese. Daran anschließend sind die Siedlungsflächen im FNP als Mischbauflächen ausgewiesen, welche aber in ihrer Nutzungsart überwiegend einer Wohnnutzung entsprechen.

Die äußere Erschließung erfolgt durch die Weisenbergstraße. Diese ist ausreichend dimensioniert, um zusätzlichen Fahrverkehr aufzunehmen. Im neuen Plangebiet entstehen ca. 12- 13 neue Wohnbauplätze. Eine zusätzliche Lärmbelastung durch diese neuen Zu- und Abfahrten ist nicht zu erwarten. Werden jedoch durch die künftigen Nutzungen im Plangebiet Lärmemissionen und –immissionen, zum Beispiel durch Zufahrten, Parkplätze oder technische Anlagen verursacht, so ist deren Zulässigkeit im Rahmen des jeweiligen Baugesuches nachzuweisen.

9 Rahmenplan - Städtebauliches Konzept

Vor der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte von Seiten der Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Wick + Partner aus Stuttgart die Überplanung der ausgewiesenen Entwicklungsfläche in Form von städtebaulichen Entwürfen. Hierbei wurden unterschiedliche Varianten der Bebauung dargestellt, bewertet und dem Ortschaftsrat sowie dem Gemeinderat vorgestellt und diskutiert.

Grundlage für den Bebauungsplan ist der Rahmenplan Stand 08.10.2014. Die vorgesehene Konzeption fügt sich in die eher dörflich geprägte Ortslage von Elsenz ein. In einem bedarfsgerechten und flächenmäßig maßvollem, sensiblen Umfang wird die städtebauliche Struktur in Randlage des Ortes weitergeführt; gleichzeitig werden die bestehenden Baugebiete im Norden und Süden zusammengeführt.

Entsprechend der Ortscharakteristik und der umliegenden Bebauung sieht der Entwurf eine Einfamilienhausbebauung mit ca. 12 Bauplätzen vor und knüpft an den nördlichen, südlichen sowie westlichen Bestand an. Die Grundstücksgrößen sind so gewählt, dass eine in Fortführung der bestehen-

den Baugebiete, lockere Bebauung in Ortsrandlage entsteht. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am nördlich angrenzenden Baugebiet Weisenberg sowie am südlich angrenzenden Baugebiet Freudenhölde. Im Baugebiet Weisenberg sind im festgesetzten Dorfgebiet MD entlang der Weisenbergstraße 2-geschossige Gebäude mit einer Traufhöhe (=WH) bis max. 8,0m zulässig. In Verbindung mit einer maximal zulässigen Dachneigung von bis zu 55° sind dort Gebäude über 15,0m möglich. Im anschließenden Wohngebiet WA dürfen 2-geschossige Gebäude mit einer Wandhöhe talseitig mit max. 6,5m und einer Wandhöhe bergseitig mit max. 4,0m errichtet werden. In Verbindung mit einer zulässigen Dachneigung von 20° – 30° sind hier Gebäudehöhen (je nach Dachaufbau) bis ca. 9,5m/ 10,0m möglich. Eine Differenzierung der Traufhöhen tal- und bergseitig erfolgte hier aufgrund der steilen Geländesituation. Nördlich entlang der Georg-Fischer-Straße bestehen bereits 2-geschossige Gebäude mit Satteldach (ohne BP). Südlich der Georg-Fischer-Straße im Baugebiet Freudenhölde gibt es Bereiche mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen, jedoch ist auch hier eine 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Entlang der Georg-Fischer-Str. ist eine Traufhöhe (WH) bis max. 6,5m möglich. In Verbindung mit der maximal zulässigen Dachneigung von 28-45° sind hier Gebäude über 11,5m möglich. Weiter südlich anschließend ist die Traufhöhe (WH) auf max. 4,0m festgesetzt, welches Gebäudehöhen bis über 9,0m zulässt. In den östlichen Bereichen Richtung offener Landschaft ist die Traufhöhe mit 4,5m festgesetzt. Dies ermöglicht Gebäude bis über 9,5m.

Das bestehende Gelände der Wolfsgasse ist im Gegensatz zum Gelände der angrenzenden Baugebiete flacher und fällt leicht und kontinuierlich Richtung Westen ab. Im neuen Baugebiet Wolfsgasse sind bis zu 2-geschossige Gebäude mit Sattel- bzw. Walmdach vorgesehen (siehe unten mögl. Gebäudeabwicklungen im Plangebiet). Mit den festgesetzten Wandhöhen von 6,2m und einer maximalen Gebäudehöhe von 9,0m liegt das Baugebiet Wolfsgasse höhentechisch zwischen den möglichen Höhenentwicklungen der Baugebiete Weisenberg und Freudenhölde. Sie entsprechen der typischen Ortslage, fügen sich in das Ortsbild ein und führen dieses maßvoll weiter.

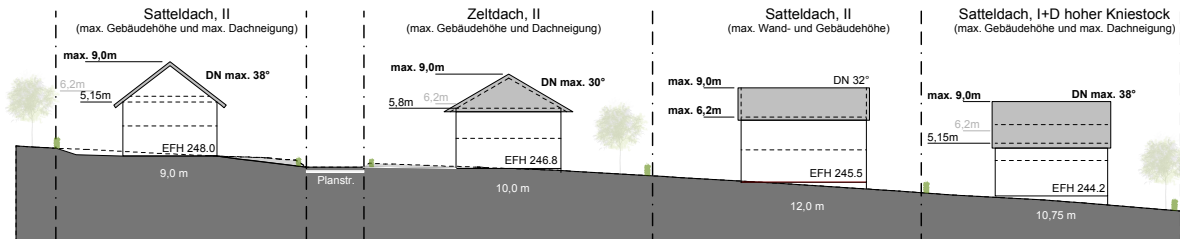
Die im Westen bestehende Obstwiese wird erhalten und sichert eine Grüne Insel im Innern des angrenzenden Bestandsgebietes und der neuen Bebauung.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt von der Weisenbergstraße über einen zweifach abgknickten Stich mit Wendeanlage für Pkws sowie einem nach Westen abgehenden Weg als Zugang zur Grünfläche. Die Abfallentsorgung ist durch ein 2-achsiges Müllfahrzeug durch vorwärts Einfahren in den Wendehammer und rückwärtiges Einfahren in den westlichen Weg vorgesehen.

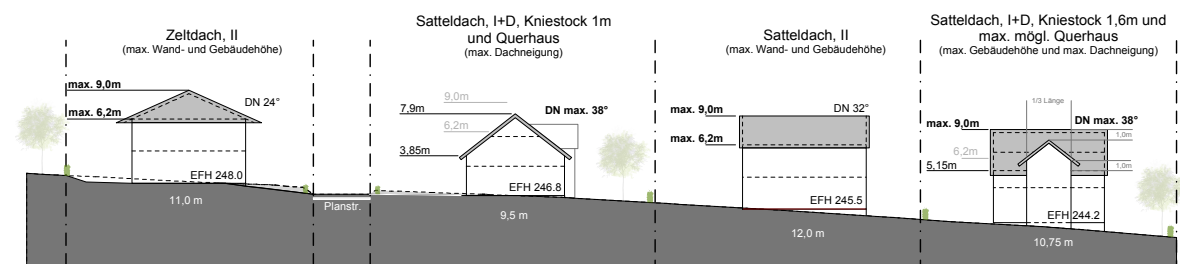
Der städtebauliche Entwurf hält durch eine vorgesehene Straße im Osten des Plangebietes eine Erweiterung des Baugebietes nach Osten vor.



Städtebaulicher Entwurf
 Wick und Partner, Stuttgart



Städtebaulicher Entwurf: Abwicklung entlang Weisenbergstraße (Blickrichtung Süd)
Darstellung mögliche 2-geschossige Bebauung neben 1,5-geschossiger Bebauung bei festgesetzter EFH
Wick und Partner, Stuttgart



Städtebaulicher Entwurf: Abwicklung entlang Weisenbergstraße (Blickrichtung Süd)
Darstellung mögliche 2-geschossige Bebauung neben 1,5-geschossiger Bebauung bei festgesetzter EFH
Wick und Partner, Stuttgart

10 Entwässerungskonzept

Die Entwässerung des neuen Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Hierbei wird im südlichen Teilbereich der Weisenbergstraße sowie der Grabenstraße ein neuer Regenwasserkanal hergestellt. Dieser wird ausreichend dimensioniert, um mögliche Siedlungserweiterungen Richtung Osten sowie Westen mit ca. 50 weiteren Bauplätzen aufnehmen zu können. Daher ist ein Teilbereich der Weisenbergstraße im Geltungsbereich des Plangebietes enthalten.

11 Planinhalt

11.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist im vorliegenden Fall Rechnung getragen.

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 zulässig. Die allgemein zulässigen Nutzungen von nicht störenden Handwerksbetrieben werden nur ausnahmsweise zugelassen. Ebenso können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Dies ermöglicht die Entwicklung eines Wohngebiets mit hoher Wohnqualität unter Einbezug und Berücksichtigung ortsansässiger handwerklicher und gewerblicher Nutzungen.

Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften) werden ausgeschlossen. Die ausgeschlossenen Nutzungen sollen sich aufgrund der kurzen Wege eher in Ortsmitte ansiedeln bzw. befinden sich bereits in zentraler Ortslage. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer baulichen Struktur dem städtebaulichen Konzept und Ziel der Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes wider-

sprechen würden und in den Wohngebieten Störungen durch Lärm, Abgase (stärkerem Zielverkehr) vermieden werden sollen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer baulichen Struktur und Flächenanspruch dem städtebaulichen Konzept widersprechen würden und in den Wohngebieten Störungen durch Immissionen vermieden werden sollen. Des Weiteren stehen diese Nutzungen dem angestrebten Gebietscharakter eines attraktiven Angebots an Wohnbauflächen entgegen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Höhenlage und sowie der Höhe der baulichen Anlage bestimmt.

Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl, orientiert an der BauNVO festgesetzten Obergrenze im Allgemeinen Wohngebiet, wird im Baugebiet mit 0,4 festgesetzt. Dies erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen.

Höhenlage der Festsetzung der baulichen Anlagen und Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der Erschließungsplanung. Sie wird, um eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung in Hanglage zu erzielen ü.NN. festgesetzt. Die neuen Gebäude fügen sich somit in das bestehende Ortsbild harmonisch ein. Von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf in einem bestimmten Umfang abgewichen werden, um den Bauherren ausreichend Spielraum in der Gestaltung der Eingangs- und Erdgeschossituationen zu gewähren ohne aber das Ortsbild bzw. die Hanglage durch zu hohe Gebäude und dadurch evtl. entstehenden überhohen Stützmauern und Sockeln zu stören.

Höhe der baulichen Anlagen

Für das Plangebiet werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung eine maximale Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Innerhalb dieser Höhen ist es grundsätzlich möglich bis zu 2-geschossige Gebäude zu realisieren. Die Wand- und Firsthöhen orientieren sich an den bestehenden Wohngebieten, in denen ebenfalls bis zu 2-geschossige Gebäude zulässig sind. Somit wird zum einen flächensparendes, kompaktes Bauen ermöglicht und zum anderen der konkreten Nachfrage nach einem 2-geschossigen Bauen im Raum Eppingen nachgekommen.

Die maximale Wandhöhe ist so festgesetzt, dass bei Ausbildung von 2 Geschossen die notwendige Konstruktionshöhe für das Dach berücksichtigt ist.

Die maximale Firsthöhe ist so festgesetzt, dass die Höhenentwicklung der Gebäude städtebaulich verträglich, im Sinne der Einbindung und nachbarschaftlichen Rücksichtnahme, begrenzt ist.

Die Ausnutzung der Wandhöhe ist bei Ausbildung von Dachneigungen im unteren / flacheren Zulässigkeitsbereich möglich. Hier kommen überwiegend das Zelt- und Walmdach zum Tragen.

Bei Erstellung eines Satteldachgebäudes wirkt überwiegend die maximale Firsthöhe begrenzend, weil mit den zulässigen Dachneigungen eine niedrigere als die zulässige Wandhöhe erreicht werden kann. Dies ist städtebaulich gewollt, um stärker geneigten Satteldächern die mögliche Kniestockhöhe und damit die Dachgeschossausnutzung über dem zweiten Geschoss zu begrenzen.

Es soll vermieden werden, dass sich am Gebäude eine Dreigeschossigkeit abbildet und damit zu groß maßstäblich wirkende Gebäudeansichten entstehen.

Mindestgröße der Baugrundstücke

Mit der Festsetzung von Mindestgrößen für Baugrundstücke wird der Entstehung von Minimalgrundstücken und der damit einhergehenden Verdichtung des Baugebietes entgegengewirkt. Eine ausrei-

chende Durchgrünung bzw. ausreichend private Freiflächen im Wohngebiet werden gesichert. Im südlichen Plangebiet sind kleinere Grundstücksgrößen möglich, als im übrigen Baugebiet. Diese Grundstücke liegen in ihrer gesamten Länge an einer Verkehrsfläche und ermöglichen daher eine größere Flexibilität in der Grundstücksaufteilung. Hier sollen auch kleinere Grundstücke für den „kleinen Geldbeutel“ ermöglicht werden.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in einem Gebäude erfolgt vor dem Ziel, das Plangebiet in Übereinstimmung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen und der Lage am Siedlungsrand im Übergang zur freien Landschaft mit einer verträglichen Dichte und verträglichen Erschließungsfolgen (Verkehrsaufkommen/ Anzahl von Stellplätzen) zu entwickeln.

Bauweise

Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise in offener Bauweise sind nur ungegliederte Einzelhäuser zulässig. Ungegliedert bedeutet, dass die Einzelhäuser nicht in selbstständige Wohngebäude aufgeteilt werden dürfen. Es wird damit sichergestellt, dass ein Einzelhaus nicht in mehrere selbstständig nutzbare Gebäude aufgeteilt werden darf und dadurch die auf die Wohngebäude bezogene Wohnungszahlbeschränkung durch eine Aufteilung in selbstständig nutzbare Gebäude nicht unterlaufen wird.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Außenwände der Hauptgebäude sollen jeweils parallel zu den im Plan dargestellten Richtungspfeilen errichtet werden. Schrägstehende Gebäude werden somit verhindert, um ein geordnetes städtebauliches Gesamterscheinungsbild zu erreichen. Ebenso wird ein einheitlicher, geordneter Straßenraum gesichert. Die Festsetzung orientiert sich am Charakter der umgebenden Wohngebiete und sichert somit die städtebauliche Ordnung. Zudem wird die optimale Nutzung für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie gewährleistet.

Baugrenzen

Die Festsetzung von Baugrenzen soll einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum für Neubauten geben, andererseits die nicht zu bebauenden Grundstücksflächen klar definieren. Die Westost-Ausrichtung der linearen Baufenster unterstützt das städtebauliche Ziel die Gebäude in Hanglage Richtung Ortsmitte zu orientieren und eine Abfolge von Bebauung und Garten- bzw. unbebauten Flächen in Hangrichtung zu erreichen und sicherzustellen.

Es werden Vorgaben zu Überschreitungen der Baugrenzen gegeben. Diese Überschreitungen sind zulässig, um den funktionalen Anforderungen der Bewohner an ihr Haus Rechnung zu tragen, ohne die vorgegebene städtebauliche Einheit zu gefährden. 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 Vorgärten/ Gartenzonen v.a. entlang der Erschließungsstraßen von einer intensiven Bebauung bewusst freizuhalten. Ziel ist es, die Anzahl untergeordneter Gebäude und Anlagen gegenüber den öffentlichen Räumen zur Sicherung der stadträumlichen Qualitäten zu begrenzen um ein qualitätvolles Gesamterscheinungsbild der Straßenräume zu erhalten.

11.3 Nebenanlagen

Mit der Beschränkung das Nebengebäude mindestens 3,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen abzurücken sind, werden diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen von einer intensiveren Überbauung bewusst freigehalten. Ziel ist es, 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 der Straßenräume zu erhalten.

Nebenanlagen, als Gebäude, sind je Baugrundstück in ihrer Größe und Anzahl begrenzt, um zu verhindern, dass zu stark prägende bauliche Nutzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen entstehen, welche die Durchlässigkeit und durchgängige Begrünung der Grundstücke verhindern.

Mobilfunk-Sendeanlagen und Anlagen zur Nutzung von Windenergie (sog. Kleinwindanlagen) sind auf den Baugrundstücken unzulässig, da diese Anlagen Strahlungen bzw. Vibrationen auslösen können, die dem Schutzanspruch des Wohnens im Allgemeinen Wohngebiet zuwiderlaufen. Nutzungskonflikte sollen vermieden werden. Weiterhin weisen die Anlagen eine Bauhöhe auf, die den Bemühungen um eine Integration in das Ortsbild von Elsenz (vor allem in Randlage) widersprechen.

11.4 Stellplätze und Garagen

Um das Ortsbild angrenzend an den öffentlichen Straßenraum nicht durch in die Vorgartenzone hineinragende Stellplatzbauten sowie offene Stellplätze zu stören, werden diese nur hinter der Straßenflucht der Baufenster 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, Anlagen und versiegelter Flächen gegenüber den öffentlichen Räumen zur Sicherung der stadträumlichen Qualitäten zu begrenzen, um ein qualitativvolles Gesamterscheinungsbild der Straßenräume zu erhalten. Aus diesem Grund werden pro Grundstück auch offene Stellplätze in diesen Zonen begrenzt.

Um die Versiegelung durch private Erschließungen zudem möglichst gering zu halten (Minimierungsaspekt), wird die Festsetzung getroffen, die befestigten Flächen wasserdurchlässig herzustellen.

Die Herstellung von Tiefgaragen mit ihren tiefen Zufahrten entspricht nicht dem Charakter eines kleinteiligen Wohngebietes mit Einzelhäusern und ist deshalb ausgeschlossen. Die Vorgartenzonen sollen nicht durch tiefe Einschnitte mit erforderlich werdenden hohen Stützmauern unterbrochen werden. Topografisch mögliche Zufahrten in Unter- bzw. Kellergeschosse von Hauptgebäuden sind davon ausgenommen.

11.5 Verkehrsflächen sowie Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Das in der Erschließungsplanung erarbeitete Erschließungssystem wird als festgesetzte Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

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. Dies ermöglicht eine flächensparende Erschließung und klare Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Räumen an der Einfassung der Straße.

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 zu keinen Einschränkungen bezüglich der Nutzbarkeit der Baufenster.

Nach Beendigung der Straßenbaumaßnahmen können die betroffenen Grundstücksflächen von den Eigentümern genutzt werden. Die Böschungflächen können gärtnerisch angelegt werden. Eine Verwendung als Pflanz-, Garten- oder Freizeitfläche ist somit nicht ausgeschlossen. Eine Modellierung des Geländes kann durch private Vorhabensträger erfolgen. Es können Zugangs- bzw. Zufahrtsmöglichkeiten im Bereich der Böschungen errichtet werden, so dass eine Grundstückserschließung ermöglicht werden kann. Die konstruktive Funktion für den Straßenkörper muss dabei jedoch erhalten bleiben.

11.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Leitungsrechte sowie Geh- und Fahrrechte festgesetzt.

Zur Sicherung der Ableitung des Oberflächenwassers sowie des Abwassers im gesamten Wohngebiet wird ein Leitungsrecht L für einen Regenwasser- und Abwasserkanal auf den privaten Grundstücken belastet. Aufgrund der Hanglage ist hier der tiefste Punkt des Wohngebietes, um die Ent-

wässerung im Freispiegel zu ermöglichen ist in diesem Bereich ein Leitungsrecht erforderlich. Die Sicherung des Leitungsrechtes erfolgt im Rahmen der Umlegung.

Um die Erschließung und auch die Pflege der „gefangenen“ Grundstücke innerhalb der privaten Grünfläche sowie die rückwärtigen Gartengrundstücke der angrenzenden Flurstücke zu sichern und zu ermöglichen, werden Flächen festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht GF über die private Grünfläche zugunsten der jeweiligen Anlieger zu belasten sind. Diese Wege sind als unbefestigte Wege z.B. in Form von Graswegen zulässig. Die mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche führt mit einem Querschnitt von 4,0m aus der geplanten Wohngebietsstraße (öffentliche Verkehrsfläche) auf Flurstück 787 und mit einer Breite von 3,0 nach Nordwesten sowie nach Süden über das Flurstück 789. Die Grundstücksanbindung an Grundstück Flst.-Nr. 9673 wurde aufgrund der Einwendungen der betroffenen Angrenzer im Rahmen der Entwurfsauslegung zum Satzungsbeschluss angepasst. Die mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche reicht nun entlang der westlichen Grundstücksgrenze Flst.-Nr. 9673 über die Länge des angrenzenden Flurstücks 789. Die Anbindung ist damit für die Gartenpflege des Grundstücks Flst.-Nr. 9673 gewährleistet.

Die Sicherung der Geh- und Fahrrechte erfolgt im Rahmen der Umlegung für die sich zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung im Eigentum der Stadt Eppingen befindenden Flurstücke. Für die im Bebauungsplan mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche auf Flurstück 789 ist bereits eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit bestellt. Das Geh- und Fahrrecht ist damit ausreichend gesichert, die Bebauungsplanfestsetzung umzusetzen.

11.7 Private und öffentliche Grünflächen

Die westlich im Plangebiet bestehende kleinflächige Obstwiese wird als private Grünfläche gesichert und erhalten. Sie dient der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen, die durch die Planung hervorgerufen werden. Der bestehende Altbobstbestand wird erhalten und soll bei Abgang der Bäume ersetzt werden, so dass die „Grüne Insel“ zwischen dem neu entstehenden Wohngebiet sowie den Bestandsbebauungen erhalten bleibt. Aufgrund der hohen naturschutzfachlichen Wertigkeit einer Obstwiese sowie den Charakter und die Fläche der Obstwiese zu sichern, sind bauliche Anlagen sowie befestigte Wege jeglicher Art ausgeschlossen. Die Festsetzung entspricht der Maßnahme M6 im Grünordnungsplan.

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnitarbeiten sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen zulässig. Der Zulässige Zeitraum für die Gehölzentnahme ist von Oktober bis Februar beschränkt (Vermeidung des Verbotstatbestandes §44 BNatSchG). (vgl. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan erstellt von GÖG Detzel & Matthäus, Stand März 2015.) Der Hinweis entspricht der Maßnahme M1 im Grünordnungsplan.

Zur Sicherung des südlichen Gehweges der Weisenbergstraße wird die bestehende grüne Böschung mit teilweise bestehender Betonmauer planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche gesichert.

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

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

Schutz der bestehenden Feldhecke, Ergänzung eines Heckenabschnitts

Gemäß der Definition der Anlage zu § 32 NatSchG ist die Feldhecke im Westen des Plangebiets zwischen der Obstbaumwiese und der geplanten Wohnbaufläche als Biotop anzusehen und daher dauerhaft zu erhalten (M1). In die Feldhecke auf Flst.-Nr. 787 erfolgt ein kleinflächiger Eingriff im Bereich der Erschließungsstraße zur Anbindung der Fläche mit Geh- und Fahrrecht. Gemäß § 32 Abs. 4 Nr. 3 NatSchG BW sind Eingriffe in besonders geschützte Biotope nur zulässig, wenn in angemessener Zeit ein gleichartiger Biotop geschaffen wird. Der Eingriff wird mit einer Neupflanzung als Ergänzung (M2) der bestehenden Hecke im südwestlichen Plangebietsbereich teilausgeglichen sowie über eine gleichartige Ökokonto-Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Eppingen dann

vollständig ausgeglichen. Mit der Anpassung der mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Fläche auf Flurstück 789 erfolgte eine geringe Flächenreduzierung der Maßnahme M2 gegenüber der Entwurfsfassung des Bebauungsplans. Der externe Ausgleich wurde entsprechend vergrößert und die neue Bilanz mit der Naturschutzbehörde im Landratsamt abgestimmt. Die Festsetzung entspricht der Maßnahme M7 im Grünordnungsplan. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch vertragliche Regelungen zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Eppingen.

Eine naturschutzrechtliche Ausnahme vom Biotopschutz zur Entfernung der Feldhecken und Feldheckenteilflächen auf den Flurstücken 9666 und 787 wurde bereits vom Landratsamt erteilt.

Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten

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. Die Festsetzung entspricht der Maßnahme M4 im Grünordnungsplan.

Dachbegrünung und Dachmaterialien

Die Maßnahme trägt zur Verbesserung des Klimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet. Die Begrünung schafft Trittsteinbiotope.

Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer- und Bodenschutz, durch die getrennte Regenwasserableitung lagern sich abgeschwemmte Metalle unmittelbar in der Umwelt an. Die Festsetzung entspricht der Maßnahme M8 im Grünordnungsplan.

11.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Pflanzbindungen dienen grundsätzlich der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/ Biotope, Klima/ Luft und Landschaftsbild/ Erholung.

Die Pflanzgebote dienen der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der Frei- und Grünräume im Quartier. Sie dienen einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei das neue Quartier harmonisch in das Ortsbild einzubinden. Die Festsetzung entspricht der Maßnahme M3 im Grünordnungsplan.

Den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist eine Liste von Baum- und Straucharten beigefügt, die hinsichtlich der Artenauswahl eine empfehlende Funktion hat. Festgesetzt sind dagegen die genannten Mindestgrößen.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche – Straßenverkehrsgrün ist zur Sicherung des bestehenden südlichen Gehweges entlang der Weisenbergstraße, als Böschung mit teilweiser Betonmauer zu erhalten und zu pflegen. Zur dauerhaften Erhalt des Gehweges ist ein Überfahren der Fläche nicht zulässig.

11.10 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriffe im Plangebiet können naturschutzrechtlich nicht vollständig durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Als planexterne Maßnahmen werden Ausgleichsmaßnahmen des Ökokontos der Stadt Eppingen herangezogen.

Auf Grundlage der Satzung der Stadt Eppingen zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen (KEBS) vom 14.02.2012 beabsichtigt die Stadt, die von ihr bereits durchgeführten und im Ökokonto der Stadt aufgeführten Maßnahmen in einem Kostenerstattungsverfahren nach § 135a BauGB von den Eigentümern refinanzieren zu lassen bzw. im Rahmen der Umlegung die Kosten den Eigentümern aufzuerlegen. Deshalb werden alle externen Ausgleichsflächen und -Maßnahmen und die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Maßnahmen den im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Eingriffsgrundstücken, die künftig baulich genutzt werden dürfen, zugeordnet.

Hierzu erfolgt eine Zuordnung aller externen Ausgleichsflächen und –maßnahmen den im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Eingriffsgrundstücken, die zukünftig baulich genutzt werden dürfen.

12 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

12.1 Äußere Gestaltung

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Dachgestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten im Sinne der städtebaulichen Einbindung in die Landschaft sowie umweltschützenden Belangen.

Dachform, Material und Farbe

Mit der textlichen Festsetzung zu den Dachformen wird bestimmt, dass die Dächer als Sattel-, Walm- oder Zeltdächer zu errichten sind. Das typische Ortsbild mit seinen überwiegend vorhandenen Satteldächern wird somit erhalten und weitergeführt. Ebenso wird sichergestellt, dass ein einheitliches und homogenes Bild in der Dachlandschaft – gerade im Hinblick der einsehbaren Hanglage Richtung Ortsmitte - erreicht wird. Walm- und Zeltdächer werden zugelassen, um eine Flexibilität in der Wahl der Dachformen zu gewährleisten und den Bauherrn nicht auf die Wahl nur einer Dachform zu beschränken. Walm- und Zeltdächer fügen sich ebenfalls mit ihren klaren geneigten Dachflächen nach 2 oder 4 Seiten in die bestehende Ortslage ein und wahren somit das Ortsbild. Die Hauptdächer der Gebäude sind in roten, rotbraunen, anthrazitfarbenen oder braunrot engobierten Dachziegeln oder Dachsteinen zulässig. Alternativ können diese ebenfalls begrünt werden. Die Art und Farbe der Dacheindeckungen orientieren sich am charakteristischen Ortsbild und dienen dem Ziel eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen, die im Einklang mit der bestehenden umgebenden Bebauung steht. Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer- und Bodenschutz, durch die getrennte Regenwasserableitung lagern sich abgeschwemmte Metalle unmittelbar in der Umwelt an.

Die Festsetzungen zu untergeordneten Dächern, Dachaufbauten/ -einschnitten, Wiederkehren/ Zwerchgiebeln und zur Fassadengestaltung sorgen für einen einheitlichen Gestaltrahmen und dienen vor allem dazu, ein Mindestmaß an Einheit in der Vielfalt der individuellen Architekturvorstellungen für das Plangebiet zu erreichen; ebenso wahren sie das charakteristische Ortsbild.

Untergeordnete Dächer

Untergeordnete Dächer dienen der Optimierung der Nutzbarkeit von baulichen Anlagen sowie der individuellen gestalterischen Differenzierung. Die Festsetzungen wurden in Abstimmung auf die Hauptdächer getroffen, jedoch werden, zur Ermöglichung des Nutzungszwecks sowie der Individualität der Einzelnen Bauherren, höhere Gestaltungsspielräume eingeräumt.

Im Bebauungsplan werden Regelungen zu untergeordneten Dächern von Garagen, überdachten Stellplätzen/ Carports, Nebenanlagen und Anbauten (ausgenommen Wiederkehre und Zwerchgiebel) getroffen. Diese sind als Satteldach, Walmdach oder Zeltdach bis 38° zulässig. Eine Ausführung als Flachdach oder geneigtes Dach bis 7° dieser untergeordneten Dächer ist nur zulässig, wenn diese begrünt werden. Dies sorgt für einen einheitlichen Gestaltrahmen und dient vor allem dazu, ein Mindestmaß an Einheit in der Vielfalt der individuellen Architekturvorstellungen für das Plangebiet zu erreichen; ebenso wahrt dies das charakteristische Ortsbild. Weitergreifende Regelungen zu Vordächern, Dächern von Vorbauten, Überdachungen von Laubengängen, technischen Anlagen, Aufbauten sowie Dachgauben werden bewusst nicht getroffen, um dem Bauherren individuelle, gestalterische Freiheiten in der Gestaltung seiner Architekturvorstellungen zu gewähren. Vor diesem Hintergrund werden auch keine weiteren Regelungen zur Materialität getroffen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Regelungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten soll den heutigen Anforderungen an das Bauen entsprechen und dem Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum geben. Auf harmonisierende Vorgaben zur Wahrung des Ortsbildes kann jedoch auch hier nicht verzichtet werden. Die Regelungen zu den einzuhaltenden Mindestabständen sollen 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 Materia-

lität werden bewusst nicht getroffen, um dem Bauherren individuelle, gestalterische Freiheiten in der Gestaltung seiner Architekturvorstellungen zu gewähren und auf die heutigen individuellen Architekturvorstellungen und baulichen Wünsche einzugehen sowie diese nicht einzuengen.

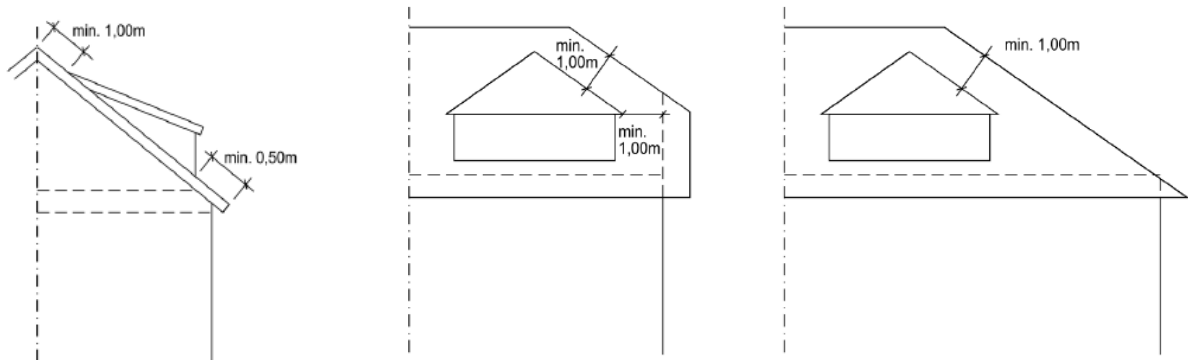


Abb. Einzuhaltende Mindestabstände bei Dachaufbauten (Satteldach, Walmdach, Zeltdach) - gilt analog für Dacheinschnitte

Wiederkehre (Querhäuser) und Zwerchgiebel

Die Festsetzung dient dem Ortsbild. Die maßlichen Beschränkungen 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 Gebäudehöhen über First- und Wandhöhen werden Anforderungen an die Erstellung von Zwerchgiebeln und Wiederkehren getroffen. Als klassisches Element des Satteldachgebäudes werden diese auch nur bei dieser Dachform ab einer Dachneigung von $> 35^\circ$ 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 großmaßstäblich wirkende Gebäudeansichten entstehen. Die Ausführung der Dachform ist dem Bauherren frei gestellt und ist nicht im Bebauungsplan festgesetzt, um den Bauherren ausreichende Gestaltungsspielräume zu eröffnen und den heutigen Wünschen der Bauherrenschaft an das moderne Bauen gerecht zu werden. Aus diesem Grund werden ebenfalls Regelungen zur Materialität bewusst nicht getroffen, um dem Bauherren individuelle, gestalterische Freiheiten in der Gestaltung seiner Architekturvorstellungen zu gewähren und auf die heutigen individuellen Architekturvorstellungen und baulichen Wünsche einzugehen sowie diese nicht einzuengen.

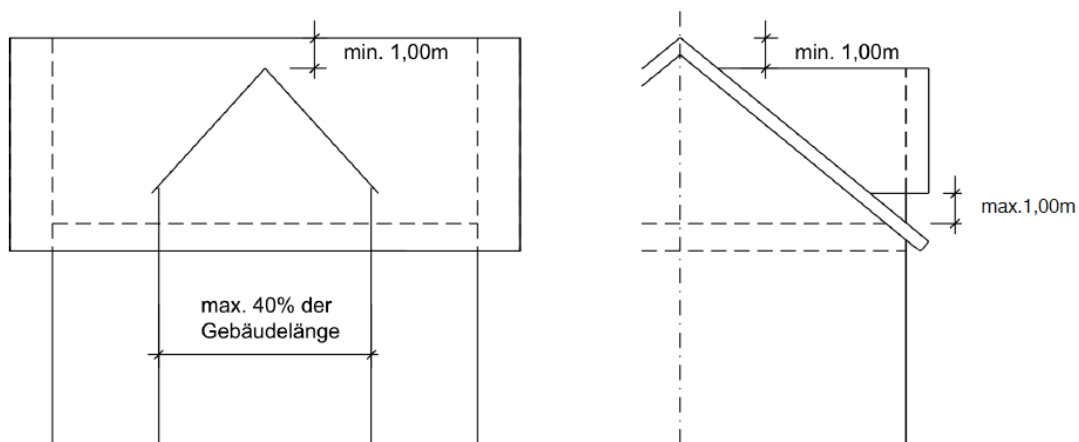


Abb. Einzuhaltende Mindest- und Maximalabstände bei Zwerchgiebeln und Wiederkehren

Fassadengestaltung

Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Stadt- und Landschaftsbild werden lichtreflektierende Materialien außer Glas und Materialien die der Nutzung der Sonnenenergie dienen für Fassaden ausgeschlossen. Hierbei gilt es vor allem starke Blendungseffekte durch Lichtreflektionen gegenüber der Nachbarbarschaft zu vermeiden. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vorbauten, Anbauten, Gaubenwangen etc.) zulässig. Vollständige Gebäude aus Metallverkleidungen sind ortsuntypisch und sind daher ausgeschlossen. Aus diesem Grund sind daher auch regional untypische Holzblockhäuser unzulässig. Ein Holzblockhaus ist ein in Blockbauweise errichtetes Gebäude mit Wänden aus übereinanderliegenden, rohen oder bearbeiteten Baumstämmen. Diese Bauart entspricht dem alpenländischen oder auch nordamerikanischen Baustil und wirkt im Zusammenhang der Ortslage Eppingen-Elsenz als Fremdkörper.

Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie – Solaranlagen

Das Gebiet soll ökologisch nachhaltig entwickelt werden, daher ist die Nutzung von regenerativen Energien erwünscht und notwendig, solange andere Belange nicht übermäßig benachteiligt werden. Daher wird der Umfang von Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie gesteuert. Es wird eine Einheitlichkeit der Dachlandschaft angestrebt, die im Einklang mit der bestehenden umgebenden Bebauung steht. Somit wird eine für den Ort typische ruhige Dachlandschaft und Maßstäblichkeit gewahrt.

Gestaltung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

Die gestalterischen Vorgaben zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen wurden getroffen, um insbesondere den Übergangsbereichen zwischen privatem Grundstück und öffentlichem Raum eine baulich-gestalterische Qualität zu geben.

Für Nebenanlagen, Garagen sowie überdachte Stellplätze sind darüber hinaus auch Flachdachausführungen zulässig. Diese Anlagen sind zu begrünen. Dadurch wird sichergestellt, dass sich diese baulichen Anlagen dem Baugebiet vor allem in ihrer Fernwirkung unterordnen. Ebenso dient diese Festsetzung umweltschützenden Belangen und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet. Es reduziert die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Bei Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind Wandbekleidungen aus nicht glänzenden, nicht reflektierenden Materialien zu verwenden, um diese Bauten nicht in ihrem Erscheinungsbild hervorzuheben und gestalterisch unterzuordnen.

Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern

Müllbehälterstandorte können gestalterisch sehr dominierend erscheinen und das Ortsbild dadurch erheblich prägen, da sie zweckbedingt vorzugsweise im Nahbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden. Die Festsetzung soll Nachteile für das Erscheinungsbild des Straßenraums minimieren bzw. vermeiden helfen.

12.2 Gestaltung der unbebauten und der bebauten Flächen

Die Festsetzungen dienen zum einen der Durchgrünung des Gebietes, zum anderen der Minimierung der Eingriffswirkung in Form der Sicherstellung der Versickerung, Speicherung und Verdunstung von anfallendem Regenwasser. Die Festsetzung entspricht der Maßnahme M3 im Grünordnungsplan.

Stützmauern und Böschungen

Die Festsetzung zu Stützmauern und Böschungen dient der Sicherung von visuell besser einbindbaren Gestaltelementen im Rahmen der Ausführung von Stützmauern und damit dem Schutzgut Siedlungsbild. Die Stützmauern binden sich städtebaulich in das Quartier ein und dominieren dieses nicht.

Aufschüttungen

Die Reglementierung für Aufschüttungen ermöglicht einen harmonischen, fließenden Übergang der baulichen Anlagen in den Gartenbereich. Es soll insgesamt ein einheitliches zusammenhängendes Straßenbild sowie ein harmonischer Übergang des Baugebietes zur offenen Landschaft sowie zu seinen Angrenzern erreicht werden.

Einfriedungen

Die Festsetzungen der Einfriedungsart sollen ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum vermeiden. Es soll somit gestalterisch eine Offenheit und Transparenz sowie ein einheitliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes innerhalb des Baugebietes gesichert werden. Aus diesem Grund sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum und zwischen Privatgrundstücken in ihrer Zulässigkeit, Höhe, in ihrem Material sowie Transparenzgrad reglementiert. Die Festsetzung entspricht der Maßnahme M3 im Grünordnungsplan.

Die Höhenbegrenzung dient dazu, innerhalb des Plangebietes abschottende und in ihrer Höhenentwicklung insbesondere zum öffentlichen Raum hin negativ raumbildende Einfriedigungen zu vermeiden und eine visuelle Durchlässigkeit innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten.

Das ausschließliche Zulassen von Hecken (alleinstehend oder in Zäune integrierte Hecken) entlang des südlichen sowie östlichen Plangebietsrandes dient der Randeingrünung des neuen Quartieres zur offenen Landschaft bzw. landwirtschaftlichen Flächen.

12.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Größe und auf mögliche Standorte begrenzt, damit diese im städtebaulichen Gesamtbild untergeordnet bleiben.

Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber den Anwohnern und Nachbarschaft, zu minimieren werden dynamische Werbeanlagen ausgeschlossen.

12.4 Außenantennen

Die Festsetzungen dienen der Vermeidung visueller Beeinträchtigungen. Mit einer Parabolantenne pro Gebäude kann dem Informationsbedürfnis der Bewohner ausreichend nachgekommen werden. Die Dachlandschaft bzw. das Baugebiet soll gerade im Hinblick auf die Hanglage nicht von technischen Anlagen dominiert werden.

12.5 Stellplatzverpflichtung

In Erweiterung zu § 37 Abs. 1 LBO hat die Gemeinde gemäß § 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO beschlossen, die Stellplatzverpflichtung mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit größer als 50 qm festzusetzen. Aus Sicht der Stadt ist eine erhöhte nachzuweisende Stellplatzanzahl gerechtfertigt, da im Planungsgebiet in der Ausgangssituation nur begrenzte Verkehrs- und Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen und diese den Charakter als Aufenthalts- und Kommunikationsraum für die Wohnerschaft 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.

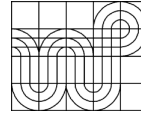
Für Wohneinheiten kleiner als 50 qm (bspw. Einliegerwohnungen) gilt eine reduzierte Stellplatzverpflichtung mit 1 Stellplatz je Wohneinheit, da hier davon ausgegangen wird, dass die Belegungsdichte je Wohnung im Vergleich zu den größeren Wohneinheiten deutlich geringer ist.

13 Städtebauliche Kenndaten

Ermittlung der Flächenanteile	Fläche ca. in qm	Anteil in Prozent
Bebauungsplan Plangebiet/Geltungsbereich	9.750	100
Flächen Allgemeines Wohngebiet	6.597	68
Private Grünflächen - Obstwiese	1.078	11
Öffentliche Grünfläche - Straßenverkehrsgrün	180	2
Öffentliche Verkehrsflächen	1.895	19

14 Anhang: Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung

ausgefertigt:
Eppingen, 22.09.2016



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
T 0711. 2 55 09 55 0
info@wick-partner.de

Thalmann, Bürgermeister

Planverfasser