

### Planzeichenerklärung

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

- Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- THL Maximale Traufhöhe
- FHL Maximale Firsthöhe
- EFH Erdgeschoßfußbodenhöhe in m ü.NN

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

- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- offene Bauweise, jedoch nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- offene Bauweise, jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

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

- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- offene Bauweise, jedoch nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- offene Bauweise, jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung öffentlicher Fußweg
- Zweckbestimmung öffentliche Parkierung

#### 5. Flächen für Versorgungsanlagen (§9 (1) Nr. 12 BauGB) sowie Hauptversorgungsleitungen (§9 (1) Nr. 13 BauGB)

- Zweckbestimmung Elektrizität

#### 6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- private Grünflächen
- Einzelpflanzgebot zur Anpflanzung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Flächiges Einzelpflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Pflanzgebotswahlordnung vgl. textliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Flächen für plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

#### 8. Stellplätze, Garagen und Carports (§9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)

- Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen entsprechend Nutzungseintrag
- Nutzungszuordnung Stellplätze
- Nutzungszuordnung Carports
- Nutzungszuordnung Garagen

#### 9. Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 u. 11 BauGB)

- Zufahrtbereich
- Zufahrt
- Bereich ohne Zufahrt

#### 10. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (§ 7 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Höhenangaben Straßenniveau in m. ü. NN
- Höhenlinien (Bestandsgelände) Angaben in m. ü. NN
- Böschungen
- Maßskette (Entfernungsgaben in m.)
- Mögliche Erweiterungsfläche (unverbindliche Darstellung)

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

- SD Satteldach, versetztes Satteldach möglich
- WD Walmdach
- Richtung des Hauptbaukörpers und der Firstrichtung

#### Füllschema der Nutzungsschablone mit Nummer des Baufensters

1	2	1	Art der baulichen Nutzung
3	4	2	maximale Trauf- und Firsthöhe
5	6	3	Grundflächenzahl GRZ
		4	entfallt
		5	Bauweise
		6	Dachform / Dachneigung

#### Beispielhafte Darstellungen möglicher Höhenentwicklung in Abhängigkeit von Baukörpertiefe und Dachneigung:



Übersicht Kleingartach, Lage des Plangebiets



### Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB am 13.09.2011  
 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB am 30.09.2011  
 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs. 1 BauGB vom 16.07.2012 bis 17.08.2012

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB vom 16.07.2012 bis 17.08.2012

Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss §3 Abs. 2 BauGB am 04.12.2012

Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt vom 07.01.2013 bis 08.02.2013

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB vom 07.01.2013 bis 08.02.2013

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW am 26.02.2013

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW am 26.02.2013

Ausfertigung der Satzungen am 27.02.2013

Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 08.03.2013

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses 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 Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Ausfertigung: Stadt Eppingen, Eppingen,

Thalmann, Bürgermeister



Stadt Eppingen

Bebauungsplan "Mühlfeld / Martinsberg II" Plan Nr. 4.015

Stand Satzungsbeschluss

Stand 26.02.2013 M 1: 500

Netzwerk für Planung und Kommunikation  
 Dipl.-Ing. Thomas Sippel  
 Freier Stadtplaner BDA, SRL  
 Freier Landschaftsarchitekt  
 Ostendstraße 106  
 70188 Stuttgart  
 fon (0711) 411 30 38  
 fax (0711) 487 469  
 e-mail: info@sippel-netzwerk.de



## ***Große Kreisstadt Eppingen***

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
Plan Nr. 4.015**

# **Mühlfeld / Martinsberg II**

*– Allgemeines Wohngebiet –*

**Textliche Festsetzungen**

**Örtliche Bauvorschriften**

**Stand: Satzungsbeschluss 26.02.2012**

Stadt Eppingen, Fachbereich Planen & Bauen  
Netzwerk für Planung und Kommunikation, Stuttgart

**Textteil zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 4.015 „Mühlfeld / Martinsberg II“ in Eppingen - Kleingartach.**

**A Rechtsgrundlagen**

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- **Denkmalschutzgesetz (DschG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895);
- **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65) m.W.v. 28.02.2012
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 68);
- **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.1999 (GBl. S.1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl.S. 802 m.W.v. 24.12.2009);
- **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.2005 zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 816) sowie
- **Bodenschutzgesetz (BodSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. S. 802).

**B Aufhebungen, Geltungsbereich**

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

## **C Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO vom 23. Januar.1990)

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

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

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

Zulässig sind nur die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Nr. 1 und Nr. 3.

Die nach §4 (2) Nr. 2 BauGB zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) werden gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

#### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

- siehe Planeintrag als Höchstmaß -

#### **2.2 Gebäudehöhen**

##### **2.2.1 Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2), §18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Traufhöhe (TH<sub>max</sub>) und maximalen Firsthöhe (FH<sub>max</sub>) entsprechend den Planeinschriften:

Die Traufhöhe (TH<sub>max</sub>) wird von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut (Oberkante) gemessen - siehe Planeintrag als Höchstmaß -

Bei vor- oder zurückspringenden Bauteilen darf die TH das jeweils zulässige Maß auf maximal 1/3 der Trauflänge um höchstens 2 m überschreiten.

Die Firsthöhe (FH<sub>max</sub>) wird von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante Dachhaut am First bzw. am höchsten Punkt der baulichen Anlage gemessen - siehe Planeintrag als Höchstmaß -

##### **2.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen / Bezugspunkte** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)

Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH):

- siehe Planeintrag - in m ü.NN.

Von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe darf um maximal 30 cm nach oben oder unten abgewichen werden.

### **2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (2 WE) zulässig.  
Bei Doppelhäusern ist je Gebäude maximal eine Wohneinheit (1 WE) zulässig

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

Im Bebauungsplan wird die Mindestgröße der Baugrundstücke wie folgt festgesetzt:

Die Grundstücke für Gebäude der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig (Baufeld 1), müssen mind. 550 m<sup>2</sup> groß sein.

Die Grundstücke für Gebäude der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig (Baufelder 2, 3), müssen mind. 450 m<sup>2</sup> groß sein.

Die Grundstücke für Gebäude der offenen Bauweise, Doppelhäuser und Einzelhäuser zulässig (Baufeld 4), müssen mind. 300 m<sup>2</sup> groß sein.

## **3. Bauweise**

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

Im gesamten Baugebiet ist innerhalb der Baugrenzen nur eine offene Bauweise (o) zulässig. Zulässig sind gemäß Planeintrag **Einzelhäuser sowie Einzel und Doppelhäuser.**

## **4. Überbaubare Grundstücksflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt.
2. Dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 Abs. 6 LBO sowie Eingangsvorbauten können die Baugrenzen bis jeweils **10 m<sup>2</sup> Grundfläche** überschreiten. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 3,00 m.
3. Für Wintergärten sind auf der straßenabgewandten Seite von Wohngebäuden Überschreitungen der Baugrenze um **maximal 3,00 m** zulässig.

## **5. Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen, sofern Gebäude nur in den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksflächen bis 20 m<sup>3</sup> umbauten Raum und 2,50m Höhe zulässig – Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude zulässig. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt **3,00 m**.

## **6. Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 Abs. 6 BauNVO)

Offene Stellplätze (St), Carports (Stellplätze ohne Seitenwände, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhen und / oder an der Außenwand des Hauptgebäudes befestigt sind (Ca)) sowie Garagen (Ga) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zusätzlich auf den dafür im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

## **7. Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den in der Plandarstellung eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

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

## **8. Bereiche für Ein- und Ausfahrten / Grundstückszufahrten / Zufahrtsverbote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

- laut Planeintrag -

In den festgesetzten Bereichen mit Zufahrtsverboten dürfen keine Grundstückszufahrten / Grundstücksausfahrten angeordnet werden. Grundstückszufahrten sind ausschließlich in den gekennzeichneten Bereichen (Einfahrtsbereiche / Einfahrt) zulässig

## **9. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen laut Planeintrag -

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Es gilt ein straßenbegleitender Streifen von 3,00 m für Aufschüttungen und Abgrabungen, welche zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

## **11. Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen:

Siehe zeichnerische Darstellungen und Einschriebe im Plan

Die privaten Grünflächen werden überlagert mit Festsetzungen zu Pflanzgeboten und plangebietsinternen Ausgleichflächen. Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen unzulässig.

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

Auf den privaten Grundstücksflächen dürfen maximal 25% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit geschlossener, d.h. wasserundurchlässiger Oberfläche befestigt werden.

Unbeschichtete Metaldächer aus Kupfer, Blei oder Zink sind nicht zulässig.

Flachdächer (0-10°) sind extensiv mit einer mindestens 5 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind durchgängig gärtnerisch mit lebenden Materialien zu gestalten.

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

## **13. Pflanzgebote**

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB)

Im Rahmen der Pflanzgebote sind ausschließlich heimisch-standortgerechte Arten zu verwenden, die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig. Es können Pflanzen der Vorschlagsliste zur Artenverwendung (vgl. Hinweise) verwendet werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Innerhalb der Flächen mit Pflanzgeboten sind zudem bauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie Ablagerungen aller Art (auch Gartenabfälle) unzulässig.

### **13.1 Allgemeines Pflanzgebot für private Baugrundstücke**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Auf den Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum mit mindestens 15 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

### **13.2 Einzelpflanzgebote - Straßenbäume**

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Straßenbäume sind mit einem Mindestumfang von 18 bis 20 cm (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die örtliche Lage der im Plan festgesetzten Einzelpflanzstandorte ist nicht bindend und kann im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde und der Erschließungsplanung geringfügig um bis zu 5,00m innerhalb der Straßenachse verschoben werden. Aus gestalterischen Gründen ist durchgängig innerhalb des Plangebietes eine Baumart anzupflanzen. Entsprechende Standortbedingungen (Schutz vor Überfahung, ausreichendes Pflanzbeet etc.) sind zu gewährleisten.

### **13.3 Pflanzgebot zur Randeingrünung (PFG 1):**

In den nach Westen, Süden und Osten orientierten Randzonen des Plangebietes zum angrenzenden Landschaftsraum sind dichte, frei wachsende Heckengehölze aus heimisch-standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf die Vorschlagsliste zur Artenverwendung (vgl. Hinweise) wird verwiesen. Die zu pflanzenden Gehölze haben einen Mindestabstand von 1,5m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Feldwegen einzuhalten. Dies ist auch im Zuge der Unterhaltungspflege zu gewährleisten.

Die als PFG 1 gekennzeichneten Flächen beziehen sich auf private Grundstücksflächen.

#### 4. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die ermittelten, plangebietsinternen **sowie** die externen Ausgleichsmaßnahmen und -flächen den im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlfeld / Martinsberg II“ befindlichen Eingriffsgrundstücken zugeordnet.

Die **plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen** (hier die Pflanzgebotsflächen am West- und Südrand des Plangebietes) sind in der Plandarstellung mit dem Planeinschrieb PFG 1 vermerkt.

Die **plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme** bezieht sich auf die Flurstücke 5224 und 5225, Gemarkung Stebbach, nördlich des Gewanns Großer Brunnen zwischen dem Kernort Eppingen und Eppingen-Richen. Die geplante Maßnahme stellt einen zweiten Bauabschnitt andockend an die bereits vollzogene Gestaltung des Verlaufs der Elsenz und des Altenbieder Bachs auf den Flst. 5220 und 5223 dar.

Folgende Maßnahmen sind nun in Ergänzung auf den Flst. 5224 und 5225, Gemarkung Stebbach vorgesehen:

- Naturnahe Gestaltung der Elsenz mit einer am historischen Verlauf orientierten Linienführung unter Sicherung der vorhandenen Gehölze.
- Führung der Elsenz in einem konzentrierten Mittelwasserabfluss.
- Ermöglichen einer Ausuferung des Bachlaufs bei Hochwasser in ein breites, muldenförmiges profiliertes Vorland als Retentionsraum mit temporären Feuchtstellen.
- Verfüllung des bisherigen Bachbetts der Elsenz.
- Entwicklung eines standorttypischen Auwalds angrenzend an die neue Führung des Bachbetts der Elsenz durch gelenkte Sukzession.
- Initialpflanzung standorttypischer Ufergehölze zur Sicherung der Linienführung.

Eine Zuordnung der Maßnahme zum Bebauungsplan „Mühlfeld / Martinsberg II“, Plan Nr. 4.015 erfolgt entsprechend des im Umweltbericht ermittelten verbleibenden plangebietsinternen Kompensationsdefizits in der Bilanzierung des Schutzguts Boden.

Um den erforderlichen Ausgleich im Schutzgut Arten und Biotope (Kompensationsdefizit von 14.965 Wertpunkten, vgl. Umweltbericht) zu erbringen, wird das Defizit ebenfalls plangebietsextern ausgeglichen. Hierzu wird der noch nicht abgerechnete Teil der Ausgleichsmaßnahme auf Flst. 5523 in der Elsenzaue dem Bebauungsplan „Mühlfeld / Martinsberg II“, Plan Nr. 4.015 zugeordnet. Es handelt sich hier um die bislang noch nicht anderen Bebauungsplänen zugeordnete Entwicklung eines den renaturierten Bachverlauf begleitenden Auwaldstreifens. Es erfolgt eine entsprechende Abbuchung von 14.965 Wertpunkten vom Ökokonto der Stadt Eppingen, was einer Größe von 1.247qm (Aufwertung um 12 Wertpunkte/qm) entspricht. Über die Zuordnung kann das verbleibende Kompensationsdefizit vollumfänglich ausgeglichen werden. Der notwendige monetäre Ausgleich im Schutzgut Boden von **66.366 EUR** erfolgt über die Zuordnung der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahme auf den Flst 5224 und 5225 in der Elsenzaue (2. Bauabschnitt Renaturierung Elsenz).

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



## **D      Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

##### **Hauptdächer**

###### Dachform/-neigung:

Zulässig sind die Dachformen Sattel- und Walmdach entsprechend Planeinschrieb. Als Satteldächer gelten auch versetzte Dachformen.

Dachneigung der Hauptgebäude gemäß Planeintrag.

Doppelhäuser müssen eine einheitliche Dachform und -neigung aufweisen.

###### Material und Farbe:

Zulässig sind:

- rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder braunrot engobierte Dachziegel oder Dachsteine
- Glas
- Anlagen zur solaren Energiegewinnung
- Dachbegrünung

##### **Untergeordnete Dächer**

###### Dachform/-neigung

Bei Garagen sind Flachdächer mit 0° - 3° zulässig, die Dächer sind extensiv zu begrünen. Eine Nutzung als Dachterrasse ist zulässig, wenn die Terrasse durch Dachansätze von mindestens 1,00 m Höhe abgeschirmt wird.

Carports (Stellplätze ohne Seitenwände, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhen und / oder an der Außenwand des Hauptgebäudes befestigt sind (Ca)) sind zulässig mit maximal 3,00 m hohem extensiv begrüntem Flachdach mit 0° - 3° Neigung oder mit geneigten Dächern. Diese haben sich in Form, und Dachneigung den Hauptdächern anzupassen.

Dächer von sonstigen Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind in Form, und Dachneigung den Hauptdächern anzupassen oder – soweit nicht als Dachterrasse genutzt - als begrüntes Flachdach zulässig.

###### Material und Farbe

Zulässig sind:

- rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder braunrot engobierte Dachziegel oder Dachsteine
- Extensive oder auch intensive Dachbegrünung
- Anlagen zur solaren Energiegewinnung

##### **Solaranlagen**

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

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

### Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Ein Nebeneinander von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Dachseite ist nicht zulässig.

Dachaufbauten sind nach Art, Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem übrigen Gebäude anzupassen.

Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.

Die Gesamtbreite von mehreren Dachgauben darf nicht mehr als 40% der Gebäudelänge je Gebäudeseite betragen.

Mit Dachgauben sind folgende Abstände einzuhalten:

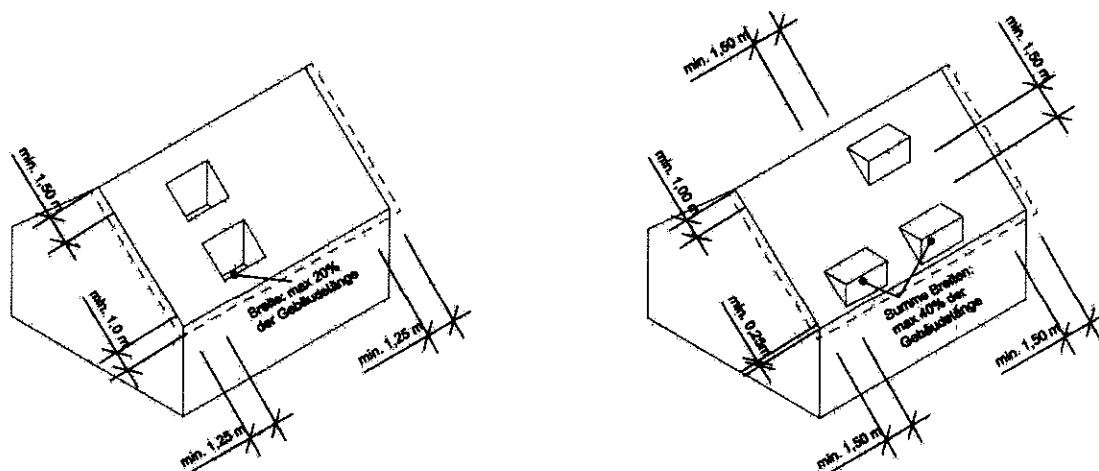
- vom Ortgang mindestens 1,50 m;
- von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut (Oberkante) 25 cm (gemessen in der Schräge) und vom First mindestens 1,00 m (gemessen in der Schräge).
- sowie zwischen mehreren Aufbauten mindestens 1,50 m, gemessen in der Schräge.

Dacheinschnitte dürfen nicht mehr als 20% der Gebäudelänge je Gebäudeseite betragen.

Mit Dacheinschnitten sind folgende Abstände einzuhalten:

- von Gebäudeaußenkanten / -trennwänden (Schnittpunkt Giebelwand/Dachhaut) mind. 1.25 m
- von der unteren Dachbegrenzung / Traufe (gemessen an der Vorderkante der oberen Dachhaut) mindestens 1 m
- sowie zwischen Oberkante Dacheinschnitt und Hauptdachfirstlinie mind. 1.50 m, gemessen in der Dachschräge

Schemaskizze zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten:



## 1.2. Fassadengestaltung: Farbgebung, Material

Bei der Farbgebung der Gebäude, insbesondere der Fassaden und der Dächer, sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig. Hochglänzende und reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Verglasungen unzulässig. Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Holzkonstruktionen mit Holzverschalungen sind zulässig – nicht jedoch regional untypische Holzblockhäuser. Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig und erwünscht.

## 1.3. Gestaltung von Nebenanlagen

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

## 2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen, Umweltschützende Belange (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO, § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO, § 1 Abs. 5 und 6 BauGB )

### 2.1. Aufschüttungen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Gegenüber Grundstücken die außerhalb der Plangebietsgrenze liegen sind die Aufschüttungen in der Neigung 1:2 oder flacher abzuböschten.

### 2.2. Stützmauern und Böschungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Sollten Stützmauern geländebedingt erforderlich werden, dürfen diese nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m errichtet werden. Es dürfen maximal zwei Stützmauern hintereinander mit einem Mindestabstand von 0,50m gestaffelt werden; der Zwischenraum ist gärtnerisch zu bepflanzen. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis 1:2 auszugleichen.

Stützmauern sind aus Naturstein, Gabionen, Blocksteinsatz zu erstellen. Weiterhin zulässig sind Betonwände mit Natursteinvorsatz.

Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen haben ein Abstand von 0,50m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

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

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

### 2.3. Einfriedigungen

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

Einfriedigungen in geschlossener Form (z.B. freistehende Mauern, Wellplatten u.ä.) sind nicht zulässig. Stacheldraht als Einfriedigungsmaterial ist ebenfalls nicht zugelassen.

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

Zulässig sind:

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

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

**Einfriedigungen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Feldwegen:**

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

Die Höhe dieser Einfriedigungen darf 1,20m (einschließlich eventueller Sockel) nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Höhe des landwirtschaftlichen Feldwegs (Wegmitte). Tote Einfriedigungen sind in lebende Hecken zu integrieren.

Zu landwirtschaftlichen Feldwegen ist zu Einfriedigungen ein Abstand von 1,0 m einzuhalten (erweitertes Lichtraumprofil für landwirtschaftliche Fahrzeuge).

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

- Geschlossene Einfriedigungen
- Stacheldraht
- Sockelmauern

**3. Ruhender Verkehr**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

Die Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

**4. Versorgungseinrichtungen und -leitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Innerhalb des Plangebietes sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

Elektrische Versorgungseinrichtungen, Verteilerkästen, Trafostationen usw. dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

## 5. Werbeanlagen

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

Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtgröße von 0,5 m<sup>2</sup> an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufkante der Gebäude auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen.

Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, Fahnen, Werbeanlagen mit dynamischen, beweglichen Teilen u.ä. sind unzulässig. Bei beleuchteten Werbeanlagen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

## 6. Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist **höchstens eine** Außenantenne zulässig.

Parabolantennen auf Dachflächen müssen in der Farbgebung der Farbe der Dacheindeckung entsprechen.

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

### **1. Plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen**

Die plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen sind im Punkt C 5 beschrieben und mit Planunterlagen in der Anlage des Umweltberichts versehen. Die Realisierung der Maßnahmen erfolgt durch die Stadt Eppingen im Jahr 2012.

### **2. Artenschutzrechtliche Hinweise**

Für die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange liegt ein Gutachten der Gruppe für ökologische Gutachten (GÖG, Detzel&Matthäus, Stuttgart, Stand Entwurf Dezember 2009) vor. Auf das Gutachten, als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen. Das Gutachten liegt bei der Stadt Eppingen zur Einsichtnahme vor.

Entsprechend der Empfehlungen der Gutachter sind folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) vor Baubeginn durchzuführen, um eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen zu vermeiden:

**Vögel:** Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche sind strukturanreichernde und extensivierende Maßnahmen wie das Anlegen von ca. drei Ackerrandstreifen erforderlich. Die Entfernung zu Kulissenbildnern sollte in diesem Fall mindestens 150 m betragen. Zudem ist der Standort nicht an stark frequentierten Straßen oder Wegen und siedlungsfremd zu wählen. Zur Ansaat sollte eine Samenmischung für eine artenreiche Feldblumenmischung verwendet werden. Beim Saatgut sind regionaltypische Standardmischungen zu verwenden, es sollte nur eine lockere Ansaat zur zusätzlichen natürlichen Begrünung durchgeführt werden.

Zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen wurden auf Gemarkung Kleingartach auf den Flst, 3537 (694qm) und 3535 (833qm) Flurstückanteile für die CEF-Maßnahmen erworben, die Flächen und Maßnahmen zu den CEF-Maßnahmen sind mit dem Landratsamt abgestimmt und im Umweltbericht entsprechend dargestellt.

Zur Absicherung der Maßnahmen wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Eppingen und dem LRA Heilbronn, untere Naturschutzbehörde abgeschlossen.

### **3. Baugrund: Vorliegendes Ingenieurgeologisches Flächengutachten**

Für das Plangebiet liegt ein ingenieurgeologisches Flächengutachten (Büro Töinges, Sinsheim, Stand 31.01.2011) vor, welches Aussagen zur geologischen und hydrogeologischen Situation, zur Baugrundbeurteilung und zu bodenmechanischen Kennwerten, zur Beurteilung von Böden hinsichtlich des Wiedereinbaus und zu Maßnahmen zum Wiedereinbau sowie erdbautechnische Hinweise beinhaltet.

Neben erdbautechnischen Hinweisen zum Kanal- und Leitungsbau und zum Straßenbau werden im Zuge des Gutachtens auch Hinweise auf einen vermuteten Hohlweg gegeben:

In den Kleinrammbohrungen konnten keine Auffüllungen, etc. oder sonstige Hinweise auf einen verfüllten Bereich festgestellt werden. Unter dem Oberboden wurden unmittelbar die anstehenden Böden (Lößlehme) angetroffen.

Da bei den Bohrungen keine Hinweise auf einen verfüllten Hohlweg etc. festgestellt werden konnten, sind aus gutachterlicher Sicht keine weiteren Erkundungen, Untersuchungen, etc. diesbezüglich erforderlich.

**Auf das Gutachten wird verwiesen. Das Gutachten liegt bei der Stadt Eppingen zur Einsichtnahme vor.**

### **4. Verkehrserschließung:**

#### **Vorliegende verkehrsplanerische Stellungnahme**

Für das Plangebiet liegt eine verkehrsplanerische Stellungnahme (Planungsgruppe Kölz, Ludwigsburg 21.10.2011) vor, welches Aussagen zur Verkehrserschließung des Plangebietes gibt. **Auf das Gutachten wird verwiesen. Das Gutachten liegt bei der Stadt Eppingen zur Einsichtnahme vor.**

### **5. Verkehrslärm:**

#### **Vorliegende Verkehrslärmuntersuchung**

Für das Plangebiet liegt eine Verkehrslärmuntersuchung zur geplanten Erweiterung des Wohngebiets Mühlfeld / Martinsberg (Ingenieurbüro Dr. Schäcke+Bayer GmbH, Waiblingen.Hegnach, 01.07.2011) vor. Hierbei wurde die Verkehrslärmbelastung der L 1110 auf die Plangebietsfläche berechnet und mit den Orientierungswerten nach DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – verglichen. Die berechneten Beurteilungspegel unterschreiten im Ergebnis die Orientierungswerte für Verkehrslärm für Allgemeine Wohngebiete. Die Lärmeinwirkung der Straße auf das Plangebiet ist verträglich mit den Vorgaben von Beiblatt 1 zur DIN 18005 Ziffer 1.1 für ein Allgemeines Wohngebiet. Es wird somit nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 die mit der Eigenart des geplanten Gebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt. **Auf das Gutachten wird verwiesen. Das Gutachten liegt bei der Stadt Eppingen zur Einsichtnahme vor.**

## 6. Hinweis auf vermuteten Hohlweg / Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde ein verfüllter Hohlweg vermutet. Hierzu wurden im Rahmen des ein ingenieurgeologischen Flächengutachtens (Büro Töniges, Sinsheim, Stand 31.01.2011) zur genaueren Erkundung zwei Kleinrammbohrungen abgeteuft. In den Kleinrammbohrungen konnten keine Auffüllungen, etc. oder sonstige Hinweise auf einen verfüllten Bereich festgestellt werden. Unter dem Oberboden wurden unmittelbar die anstehenden Böden (Lößlehme) angetroffen. Da bei den Bohrungen keine Hinweise auf einen verfüllten Hohlweg etc. festgestellt werden konnten, sind aus gutachterlicher Sicht keinen weiteren Erkundungen, Untersuchungen, etc. diesbezüglich erforderlich. **Auf das Gutachten wird verwiesen. Das Gutachten liegt bei der Stadt Eppingen zur Einsichtnahme vor.**

Das Altlastenkataster „Flächendeckende Historische Erhebung altlastenverdächtiger Flächen Landkreis Heilbronn“ bzw. die entsprechende „Fortschreibung der Erfassung altlastverdächtiger Flächen im Landkreis Heilbronn“ weisen für das Plangebiet keine altlastenverdächtige Flächen aus.

## 7. Erdaushub, Belange des Bodenschutzes

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

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und BodSchG BW), der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.

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

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

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenkultur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

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

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



## **8. Erschließen von Grundwasser**

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

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

## **9. Kanallage, Abwassersatzung der Stadt Eppingen**

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

Auf die Abwassersatzung- Abws der Stadt Eppingen wird hingewiesen:

[http://www.eppingen.de/de/lokalpolitik/dokumente/Abwassersatzung\\_Stand\\_29\\_11\\_2011.pdf](http://www.eppingen.de/de/lokalpolitik/dokumente/Abwassersatzung_Stand_29_11_2011.pdf)

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

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

## **10. Belange des Landesdenkmalamtes**

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

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

## **11. 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.

## 12. Vorschlagsliste zur Artenverwendung

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

Das Anpflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen ist im gesamten Plangebiet unzulässig (vgl. Festsetzung C 13).

### Bäume / Hochstämme:

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

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

### Sträucher für freiwachsende Hecken zur Randeingrünung:

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

### Gehölze für geschnittene Hecken zur Grundstückseinfriedigung

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn

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

### Rankgewächse zur Begrünung von Fassaden

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

### **13. Freiflächen- / Begrünungsplan**

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

### **14. Baumschutzmaßnahmen**

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

### **15. Energiegewinnung**

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

Hinsichtlich der Nutzung regenerativer Energien über Erdwärmesonden gelten die Regelungen des „Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG). Bei der Frage von Erdwärmesonden wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau und eine spezielle ingenieurtechnische Beratung empfohlen.

### **16. 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.

### **17. Hinweis auf Verlegung von Telekommunikationsleitungen**

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

### **18. Geruchsmissionsschutz**

#### **Vorliegende Geruchsmissionsabschätzung**

Hinsichtlich der auf der Hofstelle aktuell betriebenen Schnapsbrennerei und der Lagerung von Trester wurde eine Geruchsmissionsabschätzung vorgenommen (Ingenieurbüro Loymeyer, Karlsruhe, 11.2012). Im Ergebnis ist festzustellen, dass „für das Plangebiet der Immissionswert von 10 % der Jahresstunden in allen Bereichen unterschritten wird. Die Ab-

schätzung stellt eine konservative Betrachtung dar. Aufgrund der relativ bodennahen Freisetzung werden die höchsten Geruchsstundenhäufigkeiten auf der Fläche, die auch die Quelle enthält, und den direkt angrenzenden Flächen berechnet. Hier treten Häufigkeiten über 15 % der Jahresstunden auf, welche nach Norden und Osten hin auch in bis zu 100 m Abstand ermittelt werden. An den nächstgelegenen bestehenden und geplanten Wohngebäuden werden (...) Häufigkeiten von weniger als 10 % der Jahresstunden ausgegeben (...). Es ist zu berücksichtigen, dass diese Aussagen unter der Annahme dauerhafter Emissionen des Tresterlagers ermittelt wurden. Da die Brennerei nur Kleinmengen produziert, d.h. ca. 300 l/a, werden diese Emissionen real nur über kurze Zeiträume auftreten. In Verbindung mit der Verwendung des Screeningmodells GERDA II mit den darin enthaltenen Sicherheiten führt dies zu einer deutlichen Überschätzung der Geruchsimmissionssituation. Es ist festzuhalten, dass unter der Annahme, dass am Untersuchungsstandort keine relevanten weiteren Geruchsquellen vorhanden sind und damit keine relevante Vorbelastung vorliegt, der für das Plangebiet nach GIRL (LAI, 2008) anzuwendende Immissionswert für Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden Geruchsstundenhäufigkeit an den nächstgelegenen bestehenden und geplanten Wohngebäuden eingehalten wird.“

**Auf die Aussagen und Inhalte des Gutachtens, welches dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wird verwiesen.**

Die übrigen Tätigkeitsfelder des Hofes (u.a. Imkerei, Anbau von Sonderkulturen) führen nicht zu relevanten Geruchsfreisetzungen.

## **F Anlagen zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften, Fachgutachten**

- Begründung zum Bebauungsplan „Mühlfeld / Martinsberg II“ und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften, Stand Satzung 26.02.2013
- Grünordnungsplan / Umweltbericht „Mühlfeld / Martinsberg II“ mit integrierter naturschutzrechtlicher Bilanzierung, Stand Satzung 26.02.2013
- Töniges GmbH Beratende Geologen und Ingenieure Sinsheim: Ingenieurgeologisches Flächengutachten, Sinsheim, 31.01.2011
- Planungsgruppe Kölz, Ludwigsburg: Verkehrsplanerische Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Wohngebietes Mühlfeld / Martinsberg II, Ludwigsburg 21.10.2011
- Gruppe für ökologische Gutachten (GÖG), Stuttgart, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Mühlfeld / Martinsberg II, Stand Dezember 2009
- Verkehrslärmuntersuchung zur geplanten Erweiterung des Wohngebietes Mühlfeld / Martinsberg (Ingenieurbüro Dr. Schäcke+Bayer GmbH, Waiblingen-Hegnach, 01.07.2011)
- Geruchsimmissionsabschätzung für den Bebauungsplan Mühlfeld / Martinsberg II, Ingenieurbüro Lohmeyer, Karlsruhe, Stand 20.11.2012



## ***Große Kreisstadt Eppingen***

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
Plan Nr. 4.015**

# **Mühlfeld / Martinsberg II**

*– Allgemeines Wohngebiet (WA) –*

## **Begründung**

**Stand Satzungsbeschluss 26.02.2013**

## **Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 4.015 „Mühlfeld / Martinsberg II“ in Eppingen - Kleingartach.**

### **1. Allgemeines**

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

Kleingartach liegt mit rund 1.800 Einwohnern durch die Topografie des Hardtwaldes und Ottenbergs räumlich abgesetzt südöstlich der Kernstadt Eppingen am Oberlauf der Lein und wird stark durch den Weinbau geprägt. Kleingartach gilt aufgrund seiner landschaftlich reizvollen Lage als attraktiver Wohnstandort.

Das Wohnbaugebiet MÜHLFELD / MARTINSBERG II soll die bereits über das Bestandsgebiet Mühlfeld / Martinsberg I vollzogene Siedlungsentwicklung im Westen von Kleingartach siedlungsstrukturell fortsetzen. Der Flächennutzungsplan sieht hierfür eine Wohnbauflächenentwicklung vor.

### **2. Erfordernis der Planaufstellung / Änderungsanlass**

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

Vor dem Hintergrund der im Stadtentwicklungsprozess und im nachfolgenden Flächennutzungsplan konzipierten Siedlungsflächenentwicklung soll zur Sicherung und Weiterentwicklung des Wohnstandortes Eppingen einerseits eine Wohnbauflächenentwicklung in der Kernstadt erfolgen, was in den letzten Jahren über größerraumstäbliche Gebietsentwicklungen erfolgt ist (bspw. Gebiet Vogelsgrund II). Andererseits soll aber auch dezentral in den Stadtteilen ein maßstabsgerechtes Wohnangebot vorgehalten werden, um neben der Innenentwicklung auch über eine angemessene Bereitstellung von Bauplätzen in Neubaugebieten die Funktionssicherung innerhalb der Stadtteile über eine Stabilisierung der Einwohnerzahl zu gewährleisten. Vor dem Hintergrund derzeit nicht mehr vorhandener Bauflächenangebote im Stadtteil Kleingartach soll deshalb über die Entwicklung des Gebiets Mühlfeld / Martinsberg II ein Baulandangebot entwickelt werden.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans MÜHLFELD / MARTINSBERG II wird gebildet:

- im Norden durch den Siedlungsrand des Baugebiets MÜHLFELD / MARTINSBERG I
- im Osten durch den randlich verlaufenden Feldweg
- im Süden durch die nördliche Grenze der Parzelle 219
- im Westen durch den randlich verlaufenden Feldweg

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 220-227 auf Gemarkung Kleingartach.

#### **4. Derzeitige Nutzung des Plangebietes**

Das Plangebiet wird derzeit durchgängig landwirtschaftlich in Form einer ackerbaulichen Nutzung genutzt.



Das Plangebiet und das Bestandsgebiet von Süden aus gesehen

#### **5. Rechtliche Situation und Einordnung in die Bauleitplanung der Gemeinde**

##### **Flächennutzungsplan**

Die rechtsverbindliche 3. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans stellt das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dar. Am Südrand der Parzelle 220 ist eine Eingrünung von 15m Tiefe zum Südrand hin vorgesehen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich damit aus dem Flächennutzungsplan. Die gegenüber der Flächennutzungsplandarstellung abweichende Tiefe der südlichen Randeingrünung (Reduzierung auf 6,0m) ist städtebaulich begründet mit einer notwendigen Optimierung der Tiefe der nördlich angrenzenden Baugrundstücke und erfüllt mit der nun vorgesehenen Tiefe den Zweck der Umsetzung einer zum Landschaftsraum orientierten Eingrünung.

##### **Regionalplan Heilbronn-Franken 2020**

Der Regionalplan Heilbronn-Franken weist in der Raumnutzungskarte für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet für Erholung (Grundsatz) auf. Festzustellen ist, dass das Plangebiet selbst aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung nur eingeschränkt zugänglich ist und aufgrund der Strukturarmut und im Vergleich zur umliegenden feingliedrigen Landschaftsstruktur nur ein eingeschränktes Erlebnispotenzial im landschaftlichen Sinne existiert. Die Hauptfunktion im Schutzgut Mensch / Erholung bildet derzeit der östlich des Plangebietes aus der Siedlungsstruktur auf die Kuppenlage herausführende Feldweg, welcher auch weiterhin Bestand

hat, sowie untergeordnet der westlich an den Plangebietsrand grenzende Feldweg. Vor diesem Hintergrund liegt die Gebietsentwicklung zwar innerhalb des Vorbehaltsgebietes für die Erholung, wichtige räumlich-funktionale Erholungsangebote werden jedoch nicht tangiert.

Gleichermaßen wird zwar in der Sicht von den umliegenden Hanglagen auf die Tallage der Siedlungskörper nach Süden erweitert, es bestehen jedoch bereits durch die angrenzende Bestandsbebauung eine Vorprägung und die vorhandenen Blickbeziehungen werden nicht nachhaltig verschlechtert. Insgesamt kann damit die Baugebietsentwicklung als verträglich zum regionalplanerischen Grundsatz des Vorbehaltsgebietes für die Erholung angesehen werden.

Über das Vorbehaltsgebiet für Erholung hinaus stehen keine weiteren raumordnerischen Grundsätze oder Zielsetzungen dem geplanten Wohngebiet entgegen.

### **Geschützte Bereiche nach EU-Recht**

Schutzgebiete nach FFH-Status bzw. Vogelschutzrichtlinie befinden sich mit Stand der Gebietsmeldung von Januar 2005 nicht innerhalb und auch nicht in der näheren Umgebung angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

### **Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen keine Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht. Deutlich abgesetzt vom Plangebiet liegt westlich das Landschaftsschutzgebiet „Leintal mit Seitentälern und angrenzenden Gebieten“. Ebenso räumlich abgesetzt liegen entlang des östlich angrenzenden Wassergrabens sowie südlich an der L 1110 nach §32 NatSchG geschützte Feldhecken („Dappertsweg“, „Martinsberg“). Das Plangebiet liegt innerhalb der Erschließungszone des Naturparks Stromberg-Heuchelberg.

### **Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein ingenieurgeologisches Flächengutachten erstellt (Büro Töniges, Sinsheim, 31.01.2011), im Rahmen dessen auch ein verfüllter Hohlweg im nordöstlichsten Bereich des Baugebietes hinsichtlich von Auffüllungen untersucht wurde. Hier wurden zur genaueren Erkundung zwei Kleinrammbohrungen abgeteuft. In den Kleinrammbohrungen konnten keine Auffüllungen, etc. oder sonstige Hinweise auf einen verfüllten Bereich festgestellt werden. Unter dem Oberboden wurden unmittelbar die anstehenden Böden (Lößlehme) angetroffen. Da bei den Bohrungen keine Hinweise auf einen verfüllten Hohlweg etc. festgestellt werden konnten, sind aus gutachterlicher Sicht keinen weiteren Erkundungen, Untersuchungen, etc. diesbezüglich erforderlich. Auf die Aussagen und Inhalte des Gutachtens, welches dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt wird verwiesen.

### **Denkmalschutzrechtliche Aspekte**

Innerhalb des Plangebietes liegen nach derzeitigem Wissensstand keine denkmalgeschützten Kulturgüter, Flurdenkmale, bzw. vor- und frühgeschichtliche Fundstellen.



## Landwirtschaftliche Belange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Bereich mit hochwertigen Böden der Vorrangflur I und umfasst damit Böden guter Qualität zur Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Böden mit entsprechenden Bodenbonitäten sind gem. §(2) ROG zu erhalten. Im Hinblick auf die vorhandenen Bodenbonitäten ist festzustellen, dass diese den hochwertigen Bodenbonitäten im Gesamttraum Eppingen entsprechen und für den Bereich Kleingartach als hochwertig anzusehen sind. Insofern sind die Belange der Landwirtschaft betroffen, die Flächen werden einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, der Entzug führt aber nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zur Gefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebs.

Im Hinblick auf die Abwägung im Sinne des §1a BauGB ist festzustellen, dass sich der Bebauungsplan aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan heraus entwickelt und die Abwägungsentscheidung von möglichen in Frage kommenden Alternativflächen zur Abdeckung des Wohnraumbedarfs am Standort Kleingartach im Zuge des Flächennutzungsplanverfahrens vollzogen wurde. Dabei wurden die Belange der Landwirtschaft in einer Abwägungsentscheidung in einem breiten Querschnitt städtebaulicher, stadtentwicklungspolitischer, landchaftsplanerischer und infrastruktureller Aspekte einbezogen und der Standort als ein im Querschnitt verträglicher Standort für eine Ausweisung im Flächennutzungsplan empfohlen.

## Artenschutzrechtliche Belange

Für das Plangebiet liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum B-Plan MÜHLFELD / MARTINSBERG II, Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel&Matthäus, Stuttgart, Stand Entwurf, Dezember 2009 vor. In diesem Rahmen wurden hinsichtlich artenschutzrechtlicher Maßnahmen folgende Aussagen getroffen:

„Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche sind strukturanreichernde und extensivierende Maßnahmen wie das Anlegen von ca. drei Ackerrandstreifen erforderlich. Die Entfernung zu Kulissenbildnern sollte in diesem Fall mindestens 150m betragen. Zudem ist der Standort nicht an stark frequentierten Straßen oder Wegen und siedlungsfremd zu wählen. Zur Ansaat sollte eine Samenmischung für eine artenreiche Feldblumenmischung verwendet werden. Beim Saatgut sind regionaltypische Standardmischungen zu verwenden, es sollte nur eine lockere Ansaat zur zusätzlichen natürlichen Begrünung durchgeführt werden. (GÖG, 2009)“

Zur Umsetzung der Maßnahmen wurden durch die Stadt Eppingen Teile der Flst, 3537 (694qm) und 3535 (833qm) für die CEF-Maßnahmen erworben, die Flächen und Maßnahmen zu den CEF-Maßnahmen wurden mit dem Landratsamt abgestimmt und sind im Umweltbericht entsprechend dargestellt.

Zur Absicherung der Maßnahmen wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Eppingen und dem LRA Heilbronn, untere Naturschutzbehörde abgeschlossen.

## 6. Dem Bebauungsplan zugrunde liegende Entwicklungskonzeption

### Städtebaulicher Rahmenplan

Das Baugebiet MÜHLFELD / MARTINSBERG II basiert auf einem städtebaulichen Entwurf des Büros Wick+Partner, Stuttgart aus dem Jahr 2010, welcher eine Wohngebietsentwicklung in der Maßstäblichkeit und städtebaulichen Struktur des Stadtteils Kleingartach vorsieht.

Städtebaulicher Rahmenplan MÜHLFELD / MARTINSBERG II, Wick+Partner, 2010



Das Baugebiet MÜHLFELD / MARTINSBERG II soll mit dem Hauptziel zur Schaffung neuer Wohnbauflächen für den Stadtteil Kleingartach entwickelt werden. Dementsprechend sieht das städtebauliche Konzept ein Allgemeines Wohngebiet vor, das überwiegend mit Einzelhäusern und begrenzten Optionen für mehrere Doppelhäuser entwickelt werden soll.

Die städtebauliche Konzeption für das Gebiet MÜHLFELD / MARTINSBERG II greift die städtebaulichen Grundzüge des Gebiets MÜHLFELD / MARTINSBERG I auf, führt sie fort und setzt folgende städtebauliche Rahmenbedingungen:

- Erschließung des Gebiets über das Bestandsgebiet MÜHLFELD / MARTINSBERG I andockend an die Traminerstraße und den Burgunderweg. Ausbildung des verlängerten Traminerwegs als Haupteerschließungsachse innerhalb des Plangebietes, nachgeordnete Ausbildung der weiteren Straßen, Vorsehen einer Ring- / Netzstruktur. Offenhaltung einer Fortführung der Gebietserschließung nach Westen und Süden als langfristige Entwicklungsoption
- Bebauung entsprechend des vorhandenen Bedarfs vorrangig mit Einzelhäusern und einigen wenigen Optionen für eine Doppelhausbebauung. Ausnahme: Doppelhausbebauung im westlichen Abschnitt an der Haupteerschließungsstraße.
- Vorsehen von Grundstücksgrößen zwischen ca. 320 m<sup>2</sup> und ca. 1.000 m<sup>2</sup> zur Gewährleistung eines breit aufgestellten Wohnbaulandangebotes. Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in Orientierung an die Struktur des Bestandsgebietes MÜHLFELD / MARTINSBERG I

## **Ver- und Entsorgung**

### Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über den "Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Oberes Elsenztal". Die Erschließung erfolgt als Ringleitung mit zwei zusätzlichen Querspangen. In den "Sackgassen" im Süden werden Stichleitungen für eine mögliche Erweiterung vorgesehen.

### Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die "Stadtentwässerung Eppingen (SEE)". Als Abwassersystem ist das modifizierte Mischsystem vorgesehen. Hier werden das häusliche Abwasser, das Straßenoberflächenwasser, sowie Grundstückszufahrten über den Mischwasserkanal entsorgt. Das anfallende Regenwasser der Dachflächen und der restlichen versiegelten Grundstücksflächen, welche keine Zufahrt darstellen und an die Kanalisation angeschlossen werden müssen, werden am Regenwasserkanal angeschlossen. Die Kanäle werden jeweils an die vorhandenen Misch- bzw. Regenwasserkanäle im Traminerweg, Burgunderweg sowie Trollingerweg angeschlossen.

Die vorhandene Entwässerungsleitung entlang des landwirtschaftlichen Feldwegs am östlichen Plangebietsrand wird im Zuge der Gebietsentwicklung über die Fußwegeanbindung am südöstlichen Gebietsrand in das Plangebiet eingeführt und dort im öffentlichen Straßenraum weitergeführt. Damit bestehen keine Konflikte mit der vorgesehenen Randeingrünung am Ostrand des Plangebietes.

## Verkehrliche Erschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt von der K 2160 aus über die Rieslingstraße bzw. von der L 1110 aus über die Bannholzstraße. Beide Straßen sind als Wohngebietssammelstraßen mit beidseitigem Gehweg ausgebaut. Die weitere Erschließung erfolgt über das Bestandsstraßennetz des Gebiets MÜHLFELD / MARTINSBERG I, welches einen ausreichenden Ausbaugrad besitzt. Ein ergänzender Anschluss nach Süden an die L 1110 ist nicht vorgesehen. Im Zuge der Erschließungsstruktur wird jedoch die Möglichkeit eröffnet, langfristig an einen möglichen Anschluss anzudocken.

Die Parkierung erfolgt innerhalb des Plangebietes vorrangig auf den privaten Baugrundstückflächen (vgl. Festsetzungen), öffentliche Parkierungsangebote werden in den Straßenräumen und an den Kreuzungspunkten vorgesehen und sind mit der Erschließungsplanung abgestimmt. Insgesamt werden 23 öffentliche Stellplätze im Straßenraum angeboten. Die Lage der öffentlichen Längsparkplätze ist dabei auch so gewählt, dass lineare Achsen gebrochen werden, was einen Beitrag zur Geschwindigkeitsreduzierung im Quartier leistet.

Die beschriebene Erschließung wurde über eine verkehrsplanerische Stellungnahme (Planungsgruppe Kölz, Ludwigsburg, Stand 21.10. 2011) geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das bestehende Erschließungssystem im Gebiet MÜHLFELD / MARTINSBERG I in der Lage und geeignet ist, das nun in Planung befindliche und auch das weitere im Westen optional vorgesehen Wohngebiet zusätzlich verkehrlich aufzunehmen und keine Notwendigkeit besteht, eine zusätzliche Anbindung an die L 1110 zu realisieren. Das Offenhalten der Erschließungsstruktur für einen langfristig denkbaren Neuanschluss wird jedoch als Entwicklungsperspektive empfohlen. Der Bebauungsplan setzt damit die Aussagen des Gutachtens um. **Auf die Aussagen und Inhalte des Gutachtens, welches dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt wird verwiesen.**

## Immissionsschutz

Durch die Änderungen des Bebauungsplans werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Immissionsschutzrechtlichen Konflikte im Hinblick auf bestehende Verkehrsstraßen ausgelöst. Zur Einschätzung der Belastungswerte liegt eine Verkehrslärmuntersuchung zur geplanten Erweiterung des Wohngebiets Mühlfeld / Martinsberg (Ingenieurbüro Dr. Schäcke+Bayer GmbH, Waiblingen-Hegnach, Stand 01.07.2011) vor. **Auf die Aussagen und Inhalte des Gutachtens, welches dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wird verwiesen.**

Südwestlich des Plangebietes liegt der Eichbühlhof, welcher heute eine Nutzung im Kontext des Weinbaus aufweist. Im Hinblick auf eine bis 1978 ausgeübte Schweinehaltung und eine bis 1996 ausgeübte Tierhaltung, welche ggfs. immissionsschutzrechtlich von Bedeutung sein könnten, liegt eine Verzichtserklärung von Seiten des Landwirts vor, im Zuge derer auf eine Wiederaufnahme der Tierhaltung verzichtet wird, sofern es hierfür noch eine baurechtliche Grundlage gäbe.

Hinsichtlich der auf der Hofstelle aktuell betriebenen Schnapsbrennerei und der Lagerung von Trester wurde eine Geruchsimmisionsabschätzung vorgenommen (Ingenieurbüro Loy-meyer, Karlsruhe, 11.2012). Im Ergebnis ist festzustellen, dass „für das Plangebiet der Immissionswert von 10 % der Jahresstunden in allen Bereichen unterschritten wird. Die Abschätzung stellt eine konservative Betrachtung dar. Aufgrund der relativ bodennahen Freisetzung werden die höchsten Geruchsstundenhäufigkeiten auf der Fläche, die auch die Quelle enthält, und den direkt angrenzenden Flächen berechnet. Hier treten Häufigkeiten über 15 % der Jahresstunden auf, welche nach Norden und Osten hin auch in bis zu 100 m Abstand ermittelt werden.“

An den nächstgelegenen bestehenden und geplanten Wohngebäuden werden (...) Häufigkeiten von weniger als 10 % der Jahresstunden ausgegeben (...). Es ist zu berücksichtigen, dass diese Aussagen unter der Annahme dauerhafter Emissionen des Tresterlagers ermittelt wurden. Da die Brennerei nur Kleinmengen produziert, d.h. ca. 300 l/a, werden diese Emissionen real nur über kurze Zeiträume auftreten. In Verbindung mit der Verwendung des Screeningmodells GERDA II mit den darin enthaltenen Sicherheiten führt dies zu einer deutlichen Überschätzung der Geruchsimmissionssituation. Es ist festzuhalten, dass unter der Annahme, dass am Untersuchungsstandort keine relevanten weiteren Geruchsquellen vorhanden sind und damit keine relevante Vorbelastung vorliegt, der für das Plangebiet nach GIRL (LAI, 2008) anzuwendende Immissionswert für Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden Geruchsstundenhäufigkeit an den nächstgelegenen bestehenden und geplanten Wohngebäuden eingehalten wird.“ **Auf die Aussagen und Inhalte des Gutachtens, welches dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wird verwiesen.**

Die übrigen Tätigkeitsfelder des Hofes (u.a. Imkerei, Anbau von Sonderkulturen) führen nicht zu relevanten Geruchsfreisetzung.

## Grünordnerisches Konzept

Im Zuge des grünordnerischen Konzepts ist vorgesehen, die entstehenden Siedlungsränder mit einer in der Tiefe angemessenen und bis zu 6,0m tiefen Randeingrünung nach Süden, Osten und Westen zum angrenzenden Landschaftsraum zu versehen und damit die neu entstehende Wohnbebauung in den angrenzenden Landschaftsraum einzubinden.

Darüber hinaus werden zur inneren Gliederung Baumstandorte innerhalb der Erschließungsflächen festgesetzt und Maßgaben zur gärtnerischen Gestaltung der entstehenden privaten Freiflächen getroffen, welche eine grünordnerische Strukturierung unterstützen.

Für das Plangebiet selbst wird kein ergänzender öffentlicher Spielplatzstandort vorgesehen. Ziel der Stadt Eppingen ist es dabei, in den Stadtteilen nicht dezentral in den Baugebieten einzelne kleinteilige Spielplatzstandorte vorzuhalten, sondern an möglichst zentralen Orten im Siedlungsgefüge oder im Kontext umliegender Gemeinbedarfseinrichtungen zentrale Spielplatzstandorte anzubieten und diese auch entsprechend zu qualifizieren. Sowohl der Ortschaftsrat Kleingartach als auch der Technische Ausschuss des Gemeinderats haben sich intensiv mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Baugebiet „Mühlfeld/Martinsberg II“ befasst. Hierbei wurde nicht nur das Plangebiet, sondern auch der örtliche Kontext berücksichtigt. Dabei stand unter anderem der Belang Freizeit / Erholung auf der Agenda. Nach Abwägung der Belange stellten die beiden Gremien fest, dass die Ausrichtung der Freizeit- und Erholungsstruktur und insbesondere die hierzu gehörenden Spielflächen auf zentrale Bereiche in Kleingartach beibehalten werden soll. Das bisherige Ziel der Fokussierung auf die bestehenden, zentralen Spielplätze und Freizeitstätten wurde bestätigt. Hierbei wurde in den vergangenen Jahren bereits besonderer Wert auf die Entwicklung bzw. den Ausbau dieser Bereiche gelegt. Beispielhaft kann die Neugestaltung des Schulhofes der Grundschule und insbesondere der gegenüberliegenden Spielflächen genannt werden. Auch die Herstellung einer neuen Querungsmöglichkeit über die Güglinger Straße beim Feuerwehrgerätehaus verdeutlicht, dass diese städtebauliche Zielsetzung nicht aus Stückwerk besteht, sondern gerade auch die angesprochene Notwendigkeit eines nutzbaren (und damit auch verkehrssicheren) Fußwegs im Mittelpunkt der planerischen Bemühungen steht.

Die Querungshilfe leistet hierbei einen wichtigen Beitrag nicht nur zur Verkehrssicherheit, sondern trägt darüber hinaus aus städtebaulicher Sicht zu einer optimierten Verbindung der westlich gelegenen Wohnbereiche (Martinsberg) hin zum Ortskern bzw. den Freizeitflächen bei. Diese strategische Ausrichtung basiert auch auf der Tatsache, dass die einzelnen Baugebiete in den Stadtteilen einen sehr guten Bezug zu den angrenzenden Landschaftsräumen besitzen und auch für Kinder der angrenzende Landschaftsraum einen Erlebnis- und Erfahrungsraum abbildet. Vor diesem Hintergrund wurde auch in Kleingartach der vorhandene Spielplatzstandort an der Südstraße qualifiziert.

## **7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

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

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Bereitstellung von Wohnraum, wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind zulässig

- Wohngebäude nach §4 (2) Nr 1. BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die nach §4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten von sonstigen nicht störenden Handwerksbetrieben sowie der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen, da einerseits das Gebiet topografisch bewegt und mit einer steilen Hanglage belegt ist, vom strukturellen Standort her abgelegen ist, für den LKW-Verkehr nur untergeordnet erschlossen ist und weil sich in der Ortslage von Kleingartach hier adäquatere Standorte mit einem besseren Bezug zu Kundenströmen bieten.

Mit gleicher Begründung werden die nach §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen ebenfalls ausgeschlossen.

## 7.2. Maß der baulichen Nutzung

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festlegungen getroffen:

- Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) erlaubt in Abhängigkeit von den differenzierten Grundstücksgrößen eine angemessene bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks und gewährleistet gleichzeitig, dass die übrigen Anteile des Baugrundstücks als Freiflächen von baulichen Anlagen frei bleiben. Die festgesetzte Grundflächenzahl variiert von GRZ 0,3 bis GRZ 0,4.
- Die Traufhöhe der Gebäude wird auf maximal 4,50 m Höhe festgesetzt und garantiert damit eine eingeschossige Bauweise mit einem entsprechenden Kniestock zum Ausbau des Dachgeschosses. Als Traufhöhe (TH) wird die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut bezeichnet. Das jeweils eingetragene Maß wird gemessen von der EFH bis zur TH. Bei vor- oder zurückspringenden Bauteilen darf die TH das jeweils zulässige Maß auf maximal 1/3 der Trauflänge um höchstens 2 m überschreiten.
- Für das Wohngebiet wird resultierend aus der festgesetzten Traufhöhe und den vorgesehenen Dachneigungen eine Firsthöhe der Gebäude auf maximal 9,00 m festgesetzt. Als Firsthöhe (FH) gilt das jeweils eingetragene Maß gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante (OK) First bzw. bis zur Gebäudeoberkante. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird mit der Rohfußbodenhöhe definiert.
- In den Festsetzungen werden als Bezugspunkte differenzierte Höhenlagen der Erdgeschoßfußbodenhöhe in m.ü.N.N. festgesetzt, welche auf die Höhenlage der angrenzenden Erschließungsstraße ausgerichtet sind.
- Die Baugrenzen werden grundsätzlich grundstücksbezogen festgesetzt („Briefmarke“). Damit soll verhindert werden, dass im Rahmen der Grundstücksteilungen im Zuge der Baulandumlegungen, die der städtebaulichen Intention des Bebauungsplans widersprechen, städtebaulich unverträgliche Verdichtungen entstehen. Die Größe der festgesetzten Baufenster erlaubt mit einem Maß von 12,0x14,0 m eine angemessene Bebauung im Rahmen einer Einzelhausbebauung. Für Grundstücke mit einer Doppelhausbebauung werden dementsprechend größere Baufenster festgesetzt.

## 7.3. Mindestgröße von Baugrundstücken und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Festlegung der Mindestgrößen von Baugrundstücken und der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden verfolgt grundsätzlich das Ziel, innerhalb des Plangebietes die bauliche Dichte in einem angemessenen Maßstab zu halten und eine gute Durchgrünung des Plangebietes mit privaten Freiflächen sicherzustellen.

Die festgesetzten Mindestgrößen von Baugrundstücken variieren entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrundstückgrößen und sollen sicherstellen, dass eine Teilung von Baugrundstücken mit der Konsequenz einer baulichen Verdichtung vermieden wird.

Im Plangebiet wird die höchstzulässige Zahl an Wohnungen auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaus begrenzt. Damit soll gleichermaßen sichergestellt werden, dass die notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden können und eine zusätzliche bauliche Dichte und Beanspruchung der privaten Freiräume über die Parkierung durch weitere Einliegerwohnungen vermieden wird.

#### **7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen**

Entsprechend dem Ziel, den Charakter der umgebenden Quartiere in der städtebaulichen Struktur auch innerhalb des Plangebietes MÜHLFELD / MARTINSBERG II fortzusetzen und damit einen gleichgearteten Charakter im Siedlungsbild zu erreichen, wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Einzel / Doppelhäusern festgesetzt.

Die Regelungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen dem Ziel, klare Regelungen für die Grenzen der Bebauung zu definieren und wiederkehrende Ausnahmetatbestände in Bezug auf untergeordnete Bauteile und baulicher Nebenanlagen bereits im Zuge der planungsrechtlichen Festsetzungen zu klären.

#### **7.5. Stellplätze und Garagen, Bereiche für Ein- und Ausfahrten, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Die Festsetzung steht in einem Kontext zu den Regelungen zu Bereichen für Ein- und Ausfahrten und dem Anschluss an die Verkehrsflächen. Ziel dieser Festsetzungen ist es, die Anordnung der Parkierung auf den Baugrundstücken zu regeln, definierte Grundstücksteile der Baugrundstücke (Vorgärten, rückwärtige Baugrundstücksflächen) zur Sicherung der privaten Freiflächen von Parkieranlagen freizuhalten und damit das städtebauliche Ziel eines gut durchgrüntes Gebietscharakters zu unterstützen.

Darüber hinaus werden zur Gliederung des Straßenraums und zur Absicherung der beabsichtigten Parkierungsbereiche im öffentlichen Straßenraum klare Regelungen vollzogen, in welchen Bereiche Grundstückszufahrten möglich und ausgeschlossen sind.

#### **7.6. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,**

Innerhalb des Plangebietes werden entsprechend dem Nutzungszweck öffentliche Verkehrsflächen zur Sicherung der Erschließungsfunktion festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen dienen der Sicherung und Realisierung der Verkehrsflächen.

Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind von den Eigentümern auf ihren Grundstücken notwendige Unterbauten oder Böschungen und Stützmauern zu dulden, sofern sie zum Ausgleich von Niveauunterschieden erforderlich sind.

#### **7.7. Private Grünflächen**

Die im Plangebiet festgesetzten Grünflächen dienen der Einbindung des Plangebietes in den umliegenden Landschaftsraum. Die Festsetzungen der privaten Grünflächen werden ergänzt durch die Festsetzungen zu Pflanzgeboten und dienen der Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft.



## **7.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Zur Sicherstellung einer Strukturierung und Durchgrünung der privaten Freiflächen werden Regelungen zur gärtnerischen Gestaltung und zur Minimierung des Belegens der Freiflächen mit wasserundurchlässigen Oberflächen getroffen.

Ebenso im Minimierungsaspekt zum Schutzgut Wasser und zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen und zur Pufferung des Regenwasserabflusses bei Flachdächern werden Regelungen zum Material von metallenen Dacheindeckungen sowie zur Begrünung von Flachdächern getroffen.

Die Maßgaben zur Beleuchtung der öffentlichen Räume mit speziellen insektenfreundlichen Leuchtmitteln dient dem Minimierungsaspekt im Schutzgut Arten und Biotope.

## **7.9. Pflanzgebote**

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

Die festgesetzten Pflanzgebote zur Randeingrünung (PFG 1) dienen der Gewährleistung einer angemessenen Eingrünung des Plangebietes um umgebenden Landschaftsraum. Die Pflanzgebote zur Randeingrünung dienen dem naturschutzrechtlichen plangebietsinternen Ausgleich.

Vor dem Hintergrund der Minimierung öffentlicher Flächen erfolgt die Festsetzung der Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen, welche als private Grünflächen gewidmet und überlagernd mit einem Pflanzgebot belegt sind. Die Stadt Eppingen wird im Rahmen dieser Regelungen ein Augenmerk insbesondere auch auf die Umsetzung der Randeingrünung haben, um das Entwicklungsziel abzusichern.

Zur Reduzierung der Tiefe der Randeingrünung gegenüber den Aussagen des Flächennutzungsplans ist anzumerken, dass die Grundaussage im Flächennutzungsplan eine grünordnerische Gestaltung des Siedlungsrandes nach Süden war. Der Flächennutzungsplan ist dabei trotz der Zeichnung auf der Katastergrundlage nicht parzellenscharf, sondern hat einen gebietsscharfen Charakter. Die nun gewählte Tiefe der Randeingrünung entstammt dem städtebaulichen Entwurf, welcher eine möglichst effektive Baugebietsausnutzung bei einer dennoch zu vollziehenden grünordnerischen Gestaltung des Südrands zum Ziel hatte. Die nun im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen 6,0m werden als ausreichend für eine grünordnerische Entwicklung mit Heckengehölzen angesehen, welche eine Einbindung der Gärten und nachfolgend der Gebäude des südlichen Siedlungsrandes vollziehen können.

## **7.10. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**

Aufgrund der Tatsache, dass innerhalb des Plangebietes nur eingeschränkte Optionen zum Ausgleich der naturschutzrechtlichen Eingriffswirkungen bestehen, verbleibt nach Durchführung der plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen (Randeingrünung – PFG1) weiterhin ein auszugleichendes Kompensationsdefizit in den Aspekten Arten und Biotope und Boden. Um eine Kompensation zu erlangen, werden dem Plangebiet hierfür plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen in den Kompensationsaspekten Arten / Biotope und Boden zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt im Kontext der Satzung der Stadt Eppingen zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen (KEBS) vom 14.02.2012.

Im Schutzgut Arten und Biotope wird dem im Umweltbericht bilanzierten Defizit der noch nicht abgerechnete Teil der Ausgleichsmaßnahme auf Flst. 5523 in der Elsenzaue zugeordnet. Es handelt sich hier um die bislang noch nicht angerechnete Entwicklung eines dem renaturierten Bachverlauf begleitenden Auwaldstreifens. Insgesamt stehen bei einem noch nicht abgerechneten Flächenpotenzial von 5.261qm noch 104.784 Wertpunkte zu Verfügung. Es erfolgt eine entsprechende Abbuchung von 14.965 Wertpunkten = 1.247qm. Über die Zuordnung kann das verbleibende Kompensationsdefizit im Schutzgut Arten und Biotope vollumfänglich ausgeglichen werden.

Die Kompensation im Schutzgut Boden erfolgt über die Zuordnung der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahme auf den Flst 5224 und 5225 in der Elsenzaue. Hier ist die Fortführung der oben beschriebenen Ausgleichsmaßnahme derzeit in der Umsetzung. Das monetäre Defizit des Bebauungsplans Mühlfeld / Martinsberg II von 66.366,60 EUR wird dabei dieser Maßnahme zugeordnet.

Für die Maßnahme auf den Flst. 5224 und 5225 ist nach Mitteilung der Landschaftsarchitektin Müller (Stand 04.02.2013) eine Gesamtanschlag von 116.000 EUR (brutto) bei einer Gesamtfläche von 5.921qm ermittelt worden.

Die dem Bebauungsplan Mühlfeld / Martinsberg II zuzuordnende Summe vom 66.366,00 EUR entspricht somit einem monetären Anteil von 57,2% an der externen Ausgleichsmaßnahme auf den Flst. 5224 und 5225 bzw. einem Flächenanteil von 3.386qm. In der Folge kann eine Vollkompensation im Schutzgut Boden vollzogen werden.

Auf die Ausführungen und Plananlagen im Umweltbericht wird verwiesen.

## **8. Erläuterungen zu den örtlichen Bauvorschriften**

### **8.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### Dachform/ Dachgestaltung:

Die Festsetzungen zu Dachformen / Dachgestaltung folgen im Grundsatz den Festsetzungen des angrenzenden Bestandsbebauungsplans und verfolgen das städtebauliche Ziel, ein in der Dachlandschaft ablesbares einheitliches, homogenes Siedlungsbild sicherzustellen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Hanglage vom Gegenhang gut einsehbar ist.

Um die Regelungen möglichst klar und nachvollziehbar zu halten, werden differenzierte Festsetzungen zu Hauptdächern, untergeordneten Dächern und zu Solaranlagen getroffen. Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung stehen dabei auch in einem Kontext der grünordnerischen Ziele. In der Summe sind innerhalb des Plangebietes analog zum Bestandsgebiet beidseits geneigte Dächer festgesetzt, Ausnahmen bilden Garagen und Carports, welche vor dem Hintergrund der grünordnerischen Ziele entweder mit geneigten Dächern entsprechend der Hauptdächer oder als begrüntes Flachdach auszuführen sind.

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

Ziel der Festsetzungen zu Dachaufbauten ist einerseits eine angemessene Ausnutzung des Dachraums auch in den Dachgeschossen und andererseits auch das Wahren einer ablesbaren Dachfläche entsprechend dem umliegenden städtebaulichen Bestand.

#### Äußere Gestaltung:

Zur Vermeidung von Blendwirkungen und zur Sicherstellung einer Einbindung der Neubauten des Plangebietes in die Eigenart des Ortes und des umliegenden Siedlungsbestandes werden grelle, leuchtende, glänzende und lichtreflektierende Materialien ausgeschlossen. Zur Sicherung der Anwendbarkeit von Einrichtungen zur aktiven oder passiven Nutzung von Sonnenenergie werden diese Fallgruppen zugelassen.

#### Gestaltung von Nebenanlagen:

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Nebenanlagen dienen der Gewährleistung einer visuellen Einbindung von beweglichen privaten Abfallbehältern in den angrenzenden öffentlichen Raum.

### **8.2. Geländeneivellierungen, Einfriedigungen, Sichtschutzeinrichtungen**

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

Die Regelungen der Einfriedigungen im Allgemeinen Wohngebiet wurden in Art und Höhe so festgesetzt, dass eine möglichst große Offenheit und Transparenz der Freiräume erreicht wird, ohne die Interessen der Bewohner nach Sicherung einer angemessenen Privatsphäre zu vernachlässigen. Die Maßgaben zu den Einfriedigungen orientieren sich am Charakter des städtebaulichen Umfelds des Plangebietes und garantieren eine Verkehrssicherheit (Höhenentwicklung, Verletzungsschutz, Freihalten Lichtraumprofil Straßenrand / Abstand zu angrenzendem Feldweg).

### **8.3. Ruhender Verkehr / 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 m<sup>2</sup> festzusetzen. Aus Sicht der Stadt ist eine erhöhte nachzuweisende Stellplatzanzahl gerechtfertigt, da im Planungsgebiet aufgrund der reduzierten Straßenquerschnitte (Minimierungsgebot Schutzgut Boden) nur begrenzte Verkehrs- und Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen, welche auch aktiv ausgewiesen werden. In diesen Bereichen ist eine verkehrssichere Straßenführung i. V. m. geordneten Verhältnissen des ruhenden Verkehrs vor dem Ziel der Sicherung gerade der untergeordneten Straßen auch als beispielbare Räume und als Kommunikationsräume nur über eine Entlastung des öffentlichen Raums durch parkende Kfz zu erreichen.

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

Für Wohneinheiten kleiner als 50 m<sup>2</sup> (bspw. Einliegerwohnungen) gilt 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.

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

Oberirdische Versorgungsleitungen treten über die Errichtung der Wohngebäude hinaus aufgrund der Maststandorte und der Führung der Leitungstrassen zwischen den Maststandorten deutlich visuell in Erscheinung und können das neu entstehende Siedlungsbild stark beeinträchtigen. Dies auch im Kontext zu dem angrenzenden Siedlungsbestand, bei welchem keine Freileitungsmasten für Niederspannungsleitungen gesetzt wurden. Zur Vermeidung eines negativen visuellen städtebaulichen Erscheinungsbilds und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume werden Freileitungen deshalb im Plangebiet ausgeschlossen. Niederspannungsleitungen sind daher entsprechend der Festsetzungsoptionen des §74 (1) Nr. 5 LBO unterirdisch zu ausführen.

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

Das Gesamterscheinungsbild des Plangebietes kann gleichermaßen durch eine Häufung von Antenneneinrichtungen gestört werden. Um diese in ihrem Erscheinungsbild unauffälliger zu machen ist je Gebäude nur eine Außenantenne zulässig.

## **8.5. Werbeanlagen**

Lage, Art und Größe von Werbeanlagen sind für das Allgemeine Wohngebiet beschränkt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird überwiegend gewohnt, daher sollen visuell störende Werbeanlagen (Größe, Störwirkung, Dynamik) verhindert werden bzw. deren störende Auswirkungen auf das Ortsbild möglichst minimiert werden. Die Festsetzungen dienen diesem Ziel, erlauben aber auch bspw. Selbstständigen die Möglichkeit, werblich in einem angemessenen Rahmen auf sich aufmerksam zu machen.

## **9. Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen im Rahmen der Umlegung erforderlich.

## **10. Verfahren**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans MÜHLFELD / MARTINSBERG II erfolgt im „Regelverfahren“ nach dem BauGB. Dementsprechend wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Eine Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs.4 BauGB wird erstellt.

## **11. Beschluss über die Begründung**

Die Begründung wurde vom Gemeinderat der Stadt Eppingen in der Sitzung am **26.02.2013** gebilligt.

## **12. Durchführung, Finanzierung**

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplans entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand (02.2013) neben den reinen Kosten für Gebietserschließung und den dafür notwendigen Ausgleichsmaßnahmen keine Kosten, da Kostenaufwendungen für zusätzlich notwendige öffentliche Infrastruktur und deren Planung und Unterhaltung nicht notwendig werden.

Der Bebauungsplan wird durch den Geschäftsbereich Städtebauliche Entwicklung – Fachbereich Planen & Bauen – der Stadt Eppingen erstellt. Die jeweils erforderlichen Haushaltsmittel werden zu gegebener Zeit im Haushaltsplan bereitgestellt.

## 13. Flächenbilanz

### Flächenbilanz

Öffentliche Verkehrsflächen		0,465 ha
Private Grundstücksflächen		2,870 ha
	davon Baugrundstücksflächen	2,55 ha
	davon private Grünflächen	0,32 ha

---

<b>Gesamtfläche</b>		<b>3,335 ha</b>
---------------------	--	-----------------

## 14. Anlagen

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

- Grünordnerischer Fachbeitrag mit integriertem Umweltbericht zum Bebauungsplan MÜHLFELD / MARTINSBERG II (Netzwerk für Planung und Kommunikation, Stuttgart, Stand Satzung 26.02.2013)
- Verkehrsplanerische Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Wohngebietes MÜHLFELD / MARTINSBERG II, Planungsgruppe Kölz, Ludwigsburg, Stand 21.10.2011
- Ingenieurtechnisches Flächengutachten, Büro Töniges, Sinsheim, Stand 31.01.2011
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum B-Plan MÜHLFELD / MARTINSBERG II, Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel&Matthäus, Stuttgart, Stand Dezember 2009
- Verkehrslärmuntersuchung zur geplanten Erweiterung des Wohngebietes Mühlfeld / Martinsberg (Ingenieurbüro Dr. Schäcke+Bayer GmbH, Waiblingen.Hegnach, Stand 01.07.2011)
- Geruchsimmissionsabschätzung für den Bebauungsplan Mühlfeld / Martinsberg II, Ingenieurbüro Lohmeyer, Karlsruhe, Stand 20.11.2012
- Zusammenfassende Erklärung gem. §10 (4) BauGB, Stand 26.02.2012
- Lageplan zur Gebietsabgrenzung zum Plangebiet „MÜHLFELD / MARTINSBERG II“
- Übersichtslageplan

Stuttgart, den 26.02.2013

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel

Eppingen, 26.02.2013

Fachbereich Planen &amp; Bauen

Dipl. Ing. Simon Frenger