



Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - GHmax/
WHmax max. Gebäudehöhe/ max. Wandhöhe in m (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - EFH Erdgeschossfußbodenhöhe in m üNN (§ 18 (1) BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
 - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
 - E Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig

- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**
 - ⚡ Zweckbestimmung Elektrizität

- Sonstige Planzeichen**
 - St, Ga, Ca Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)
 - Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
 - Vorschlag Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
 - 2 m
Vermaßung der Baugrenzen
Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

- SD/ WD Satteldach/ Walmdach

Füllschema der Nutzungsschablone

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

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat § 2 (1) BauGB am 12.12.2017
 - Ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse und der frühzeitigen Beteiligung § 2 (1) BauGB am 26.01.2018
 - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB vom 29.01.2018 bis 23.03.2018
 - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 13b i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 und § 4 (1) i.V.m. § 2 (2) BauGB vom 24.01.2018 bis 23.02.2018
 - Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbeschluss am 24.04.2018
 - Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung § 3 (2) BauGB am 01.06.2018
 - Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung § 3 (2) BauGB vom 11.06.2018 bis 13.07.2018
 - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 05.06.2018 bis 13.07.2018
 - Satzungsbeschluss des Bebauungsplans § 10 (1) BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW am 09.10.2018
 - Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 LBO i.V.m. § 4 GmO/BW am 09.10.2018
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung, den Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung sowie der Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.
- Ausfertigung:
Stadt Eppingen
Eppingen, den 22.10.2018
- Thalman,
Bürgermeister
- Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 26.10.2018



Stadt Eppingen, Ortsteil Mühlbach

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Im Spengler - 2. Änderung" Plan Nr. 5.001/2

Stand 24.04.2018/ Satzungsbeschlüsse 09.10.2018
Maßstab 1:500



Große Kreisstadt Eppingen
Ortsteil Mühlbach

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften
„Im Spengler – 2. Änderung“
Plan Nr. 5.001/2**

– Allgemeines Wohngebiet (WA) –

**Textliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a
BauGB

Planungsstand 24.04.2018/ Satzungsbeschlüsse 09.10.2018

A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100) m.W.v. 11.03.2017
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- **Denkmalschutzgesetz (DschG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.12.2014 (GBl. S. 686)
- **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (GBl. S. 777) m.W.v. 01.01.2015
- **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg vom 23.06.2015 (GBl. S. 585) m.W.v. 14.07.2015
- **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)** des Landes Baden-Württemberg vom 14.12.2004 (GBl. S. 908) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 815) m.W.v. 24.12.2009

B Aufhebungen, Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden also für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Spengler – 2. Änderung“ neu aufgestellt.

C Planungsrechtliche Festsetzungen

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

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

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

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

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- 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 und (3) BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

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

- vgl. Planeintrag -

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

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)

Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH):

- siehe Planeinschrieb - in m ü.NN.

Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss.

Von der planungsrechtlich festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe darf um maximal 30 cm nach oben und unten abgewichen werden.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) entsprechend den Planeinschriften:

Die maximale Wandhöhe (WH_{max}) wird von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut (Oberkante) gemessen. Es ist eine max. Wandhöhe von 4,6 m festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) wird von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt der baulichen Anlage gemessen. Es ist eine max. Gebäudehöhe von 9 m festgesetzt.

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

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

Es sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (2 WE) zulässig.

4. Bauweise (§ 9 (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**.

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

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

Dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne des § 5 (6) LBO dürfen die jeweilige Baugrenze je Gebäudeseite in Summe bis maximal 10 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 mind. 3,0 m betragen.

Landesrechtliche Bauvorschriften dürfen nicht entgegenstehen.

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

Die Außenwände 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.

7. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, werden im Plangebiet untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO pro Baugrundstück zahlenmäßig auf 1, größenmäßig auf maximal 25 m³ Bruttorauminhalt und in ihrer Gesamthöhe auf 3,0 m begrenzt. Diese Nebenanlagen und Einrichtungen müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Hiervon ausgenommen sind Mülleinhausungen, die einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

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

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

Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhen und / oder an der Außenwand des Hauptgebäudes befestigt sind) sind entsprechend der LBO als Garagen zu behandeln.

Stellplätze (St), Carports (Ca) und Garagen (Ga) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Tiefgaragen und unterirdische Stellplätze sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich unzulässig.

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

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

Flachdächer (0-4°) sind mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm dauerhaft zu begrünen.

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

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

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

Das Waschen und Warten von Fahrzeugen, Geräten oder Anhängern in dem Gebiet (ohne Waschplatte mit nachgeschaltetem Abscheider und Kanalisationsanschluss) ist verboten.

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

Im Rahmen der Pflanzgebote sind ausschließlich heimisch-standortgerechte Arten zu verwenden. Es können Pflanzen der Vorschlagsliste zur Artenverwendung (vgl. Hinweise) ver-

wendet werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

10.1 Allgemeines Pflanzgebot für private Baugrundstücke

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).

D Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

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

1.1. Dachform/ Dachneigung/ Solaranlagen/ Dachaufbauten/ Dacheinschnitte

Hauptdächer

Dachform/-neigung:

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer entsprechend Planeinschrieb. Versetzte Dachformen sind zulässig.

- Satteldach: 25-35°
- Walmdach: 20-30°

Material und Farbe:

Zulässig sind:

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

Untergeordnete Dächer

Als untergeordnete Dächer gelten Dächer von:

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

Dachform/-neigung

- Satteldach bis maximal 35°
- Walmdach bis maximal 30°
- Flachdächer bis maximal 4°

Eine Nutzung als Dachterrasse ist zulässig. Die Anforderungen unter Punkt C 9 zu Dachbegrünung und Dachmaterialien sind einzuhalten.

Material und Farbe:

Zulässig sind:

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

Solaranlagen

Solkollektoren und Photovoltaikmodule sind auf den Hauptdächern und Dächern von Nebengebäuden allgemein zulässig. Sie müssen sich in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und dürfen zu keiner Überhöhung des höchsten Gebäudepunktes führen.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte

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

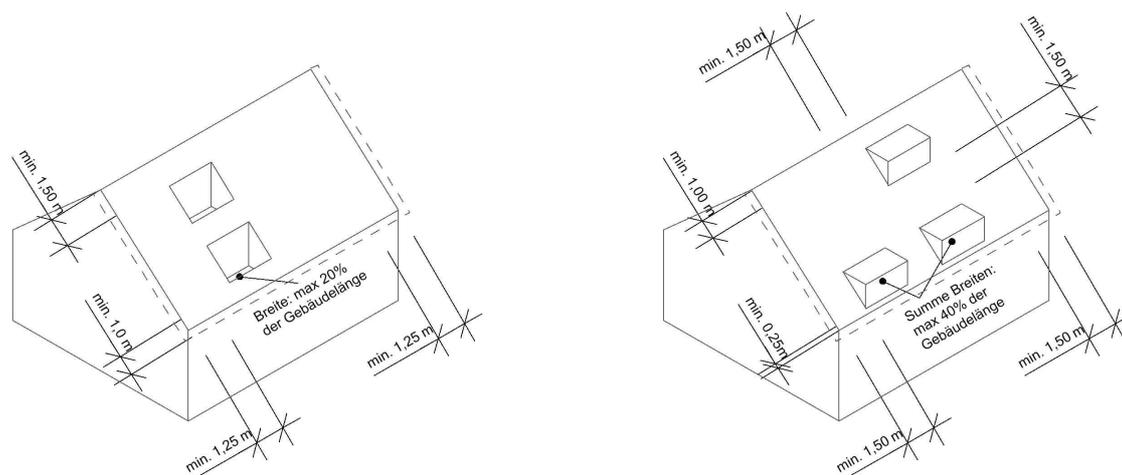
Mit Dachaufbauten sind folgende Abstände einzuhalten:

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

Mit Dacheinschnitten sind folgende Abstände einzuhalten:

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

Schemaskizze zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten:



1.2. Fassadengestaltung: Farbgebung, Material

Bei der Farbgebung der Fassaden sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig. Hochglänzende und reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Verglasungen unzulässig. Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton, Fassadenplatten aus Holzwerkstoffen oder Faserzement oder Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Holzkon-

struktionen mit Holzverschalungen sind zulässig – nicht jedoch regional untypische Holzblockhäuser (Definition von Holzblockhäusern s. Begründung). Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig und erwünscht.

1.3. Unterbringung von Abfallbehältern

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

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

2.1 Allgemein

Nicht überbaute und nicht der Erschließung dienende Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten bzw. gemäß den Vorgaben der textlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) zu gestalten.

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

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

Hinweise: Gemäß § 74 (1) Nr. 6 LBO bedürfen 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 Stützmauern und Böschungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

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

Hinweise: Gemäß § 74 (1) Nr. 6 LBO bedürfen Stützmauern, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, der **Kenntnisgabe**.

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

2.4 Einfriedigungen

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

Einfriedigungen entlang von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen:

Zulässig sind:

- Lebende Hecken (siehe Anhang Vorschlagsliste zur Artenverwendung),
- Metallzäune, sofern diese in lebende Hecken integriert sind.

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

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

3. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO i.V.m. § 37 (1) LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 50 m² 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 zur Stromversorgung unzulässig.

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

Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtgröße von 0,5 m² und max. an einer Gebäudeseite an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufkante der Gebäude auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig. Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen.

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

6. Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig.

Parabolantennen auf Dachflächen müssen der Farbgebung der Dacheindeckung entsprechen.

E Hinweise und Empfehlungen für das Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren

1. Artenschutzrechtliche Hinweise

Die Prüfung des Aspekts Artenschutz erfolgte über eine artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung der Gruppe für Ökologische Gutachten (GÖG), Stuttgart, mit Stand 01.12.2017. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Maßnahmen zur Vermeidung

V 1 Die Zeiten für die Baufeldräumung werden unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeiten und der sommerlichen Aktivitätszeiten der Fledermäuse nach den Regelungen des § 39 BNatSchG auf November bis Februar beschränkt.

Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie

Um Rechtsicherheit zu erlangen, ist keine vertiefende Untersuchung von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie erforderlich, die in eine artenschutzrechtliche Prüfung bezogen auf die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG mündet.

Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG können unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen V 1 (Bauzeitenbeschränkung) vermieden werden.

Eine vorhabenbezogene Betroffenheit weiterer Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Europäische Vogelarten nach Art. 1 EU-Vogelschutzrichtlinie

Bei Beachtung der bauzeitlichen Restriktionen während der sensiblen Zeiten der Brutvögel sowie Erhalt von Höhlenbäumen gemäß der Vermeidungsmaßnahme V 1 können Direktverluste, erhebliche Störungen und Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europarechtlich geschützter Arten nach Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.“

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

2. Erdaushub, Belange des Bodenschutzes

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

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und BodSchG BW), der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, 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 fruchtbaren

und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

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

3. Erschließen von Grundwasser

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

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

4. Kanallage, 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/fileadmin/dokumente/Stadtverwaltung/Ortsrecht/Stadtentwaesserung_Eppingen/Abwassersatzung_vom_13.12.2016.pdf

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

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

5. Belange des 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.

6. Altlasten/ Bodenbelastungen

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

7. Leitungsinfrastruktur

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

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

8. Energiegewinnung

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

9. Vorschlagsliste zur Artenverwendung

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

Das Anpflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen ist im gesamten Plangebiet unzulässig (vgl. Festsetzung C 10).

Bäume / Hochstämme:

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Süßkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel

Prunus domestica	Zwetschge
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Malus spec.	Apfel i.S.
Pyrus spec	Birne i.S.

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

Sträucher für freiwachsende Hecken zur Randeingrünung:

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

Gehölze für geschnittene Hecken zur Grundstückseinfriedigung

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Acer campestre	Feldahorn

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

Rankgewächse zur Begrünung von Fassaden

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Knöterich
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

10. 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.

F Anlagen zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften, Fachgutachten

- Begründung zum Bebauungsplan „Im Spengler – 2. Änderung“ und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften, Stand 22.01.2018
- Artenschutzfachliche Konflikteinschätzung, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Stand 01.12.2017

G Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	am	12.12.2017
Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse § 2 Abs. 1 BauGB	am	26.01.2018
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	29.01.2018 23.02.2018
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemein- den § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	Schreiben vom bis	24.01.2018 23.02.2018
Entwurfsbeschlüsse des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschlüsse	am	24.04.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	am	01.06.2018
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffent- lich ausgelegt § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	11.06.2018 13.07.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentli- cher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB	Schreiben vom bis	05.06.2018 13.07.2018
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/ BW	am	09.10.2018
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GmO/ BW	am	09.10.2018
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	26.10.2018

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

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 22.10.2018

Thalmann,
Bürgermeister



*Große Kreisstadt Eppingen
Ortsteil Mühlbach*

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften
„Im Spengler – 2. Änderung“
Plan Nr. 5.001/2**

– Allgemeines Wohngebiet (WA) –

Begründung

(§ 9 (8) BauGB i.V.m. § 2a BauGB)

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a
BauGB

Planungsstand 24.04.2018/ Satzungsbeschlüsse 09.10.2018

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.

Mühlbach ist mit rund 2000 Einwohnern der größte Stadtteil Eppingens. Nicht zuletzt aufgrund seiner landschaftlich attraktiven Lage am Rande des Hardtwaldes und der jahrhundertalten Tradition als Sandsteinhauerdorf, die noch heute im Ortsbild ablesbar ist, ist Mühlbach ein hochwertiger Wohnstandort. Demgemäß ist auch eine spürbare Nachfrage nach Wohnbauflächen zu verzeichnen. Der Schwerpunkt liegt auf dem Eigenbedarf des Stadtteils.

2. Anlass und Ziel der Planaufstellung, Erforderlichkeit der Planung

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.

Die Stadt Eppingen beschäftigt sich seit geraumer Zeit intensiv mit der Entwicklung innerstädtischer Potenzialflächen und der Anpassung und Sicherung bereits bestehender städtebaulicher Strukturen im Innenbereich. Auf dieser Grundlage wurden bereits wesentliche, die künftige Entwicklung der Stadt prägende Konzepte erarbeitet, die dem Grundsatz der Innenentwicklung zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs Rechnung tragen. Hierzu gehört auch die Frage der weiteren Spielplatzentwicklung. In diesem Rahmen besteht in der Stadt Eppingen eine strategische Grundausrichtung, bestehende Spielplätze mit Entwicklungspotenzial weiter zu qualifizieren und im Gegenzug Spielplatzstandorte mit einer geringen Lagegunst oder einem eingeschränkten räumlichen Entwicklungspotenzial zu Wohnbauflächen umzuwidmen. Dies auch im Falle des Spielplatzes in der Bildstockstraße, welcher aufgrund seiner eingeschränkten Zukunftsfähigkeit bzw. Entwicklungspotentiale zu einer Wohnbaufläche umgewidmet werden soll.

Das Erfordernis der Planaufstellung gem. §1 Abs. 3 BauGB ergibt sich demnach aus der Zielsetzung zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne der an diesem Standort gewünschten wohnbaulichen Innenentwicklung in einem der Umgebungsbebauung angepassten Maß der baulichen Nutzung.

3. Verfahren

Die Aufstellung des Bestandsbebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a im beschleunigten Verfahren. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß §13a Abs.1 Nr.1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, weil der Bebauungsplan der städtebaulichen Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient und

- weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

- Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:
- dennoch eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt wird,
- die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird, die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen wird, § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist
- und die Möglichkeit gegeben ist, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Dies auch aus dem Grund der Geringfügigkeit der abzusehenden Eingriffswirkung (vgl. nachfolgende grünordnerische Darlegungen im Zuge dieser Begründung).

4. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Mühlbach. Er grenzt im Westen an die Bildstockstraße sowie im Norden, Osten und Süden an Bestandsbebauung. Der maßgebliche Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 910 m² bezieht sich auf das Flurstück Nr. 4407.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans, unmaßstäblich



5. Derzeitige Situation im Plangebiet

5.1. Bestehende Nutzungen und Merkmale

Bestehende Nutzung und Merkmale innerhalb des Geltungsbereichs

Das Plangebiet umfasst einen Spielplatz mit Spielgeräten, Sitzbänken, Fußwegen sowie Baum- und Strauchbestand. Am Südrand befindet sich eine Umspannstation.

In Bezug auf die Topographie steigt das Plangebiet nach Nordosten um ca. 3m an.

Bestehende Nutzung und Merkmale außerhalb des Geltungsbereichs

Das Plangebiet ist umgeben von Wohnbebauung welche durch aufgelockerte Einfamilienhausbebauung geprägt ist.

Abbildung 2: Bestandssituation in und angrenzend an das Plangebiet (Quelle: Google Maps)

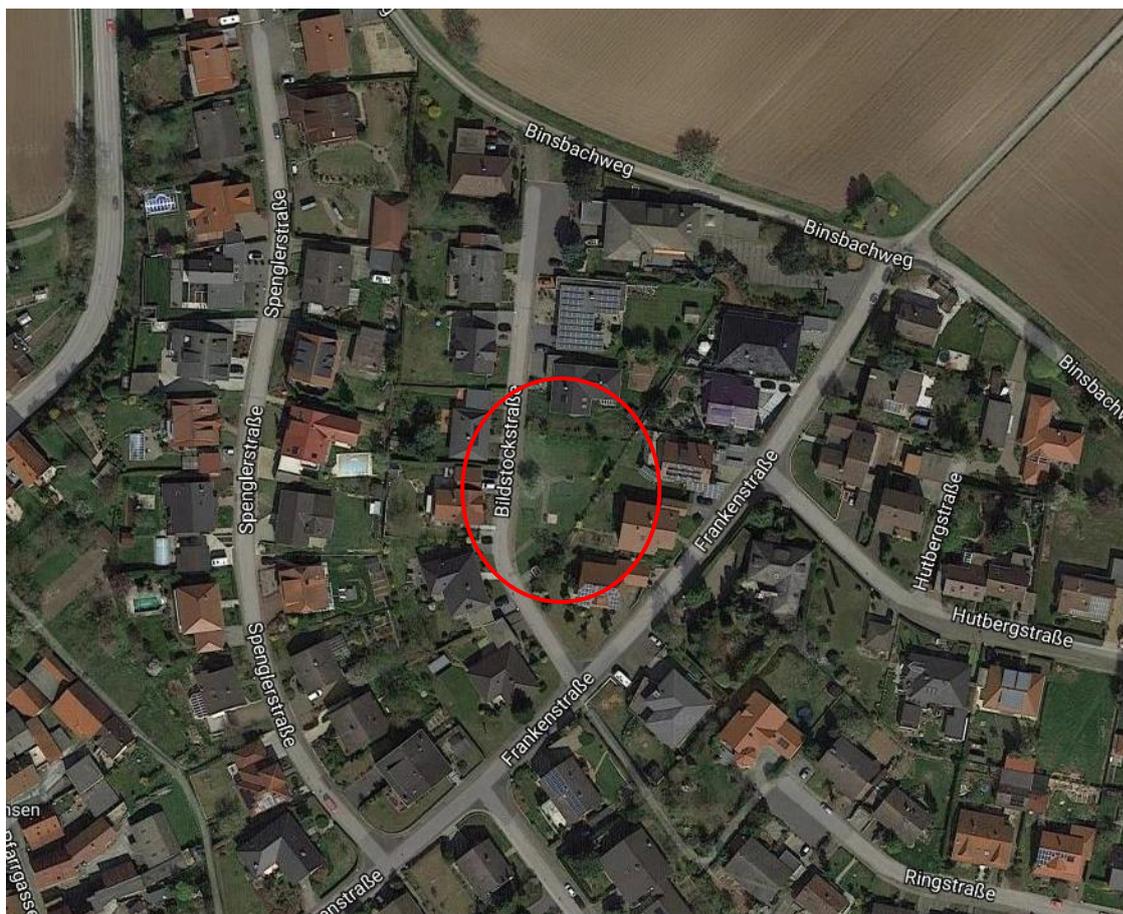


Abbildung 3: Bestandssituation - Blick nach Nordosten (Quelle: Stadt Eppingen)



Abbildung 4: Bestandssituation - Blick nach Süden (Quelle: Stadt Eppingen)



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

Landesentwicklungsplanung 2002

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

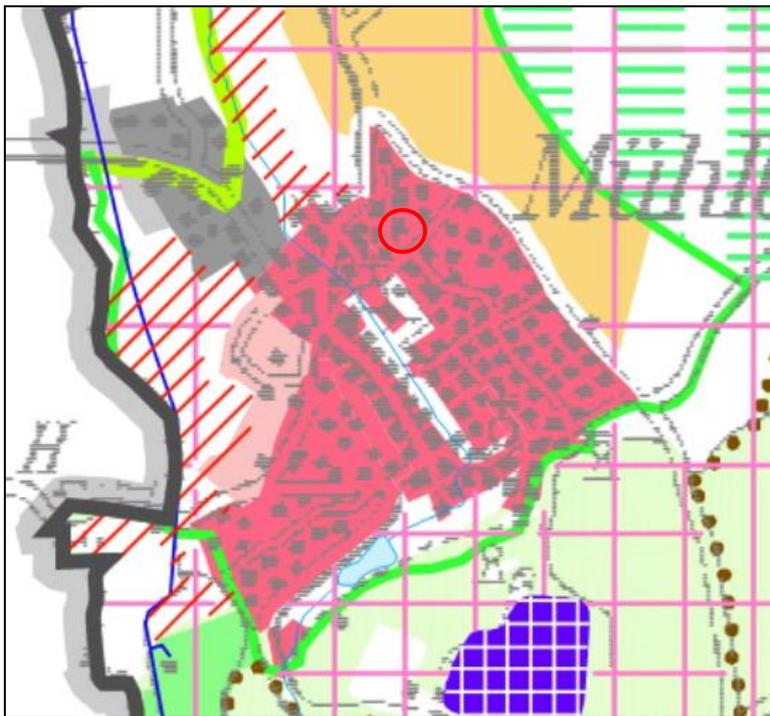
Regionalplan Heilbronn - Franken 2020

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

Der Regionalplan Heilbronn-Franken weist in der Raumnutzungskarte das Plangebiet als Bestandssiedlungsfläche Wohnen aus.

Der Bebauungsplan entspricht damit den Ausweisungen des Regionalplans.

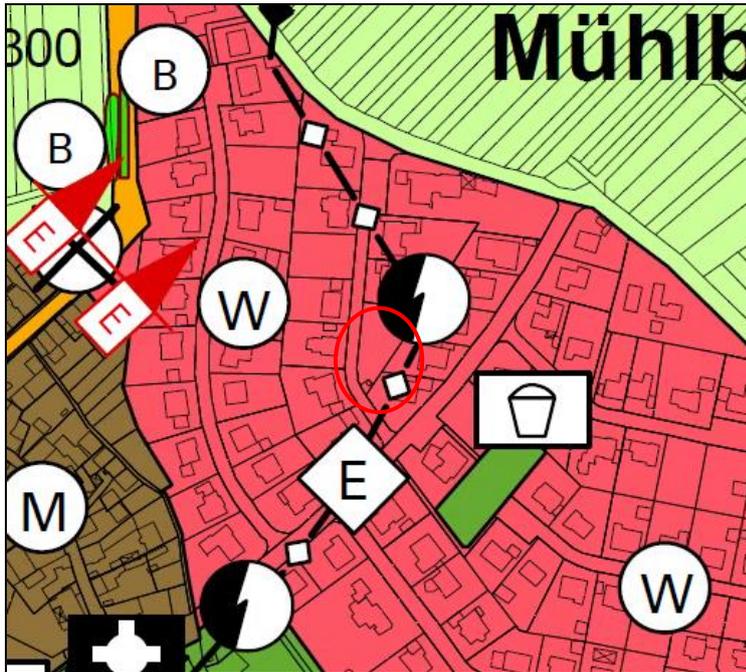
Abbildung 5: Auszug aus Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020



Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2017 für den Verwaltungsraum Eppingen – Gemmingen – Ittlingen vom 26.02.2007, genehmigt am 28.06.2007, stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

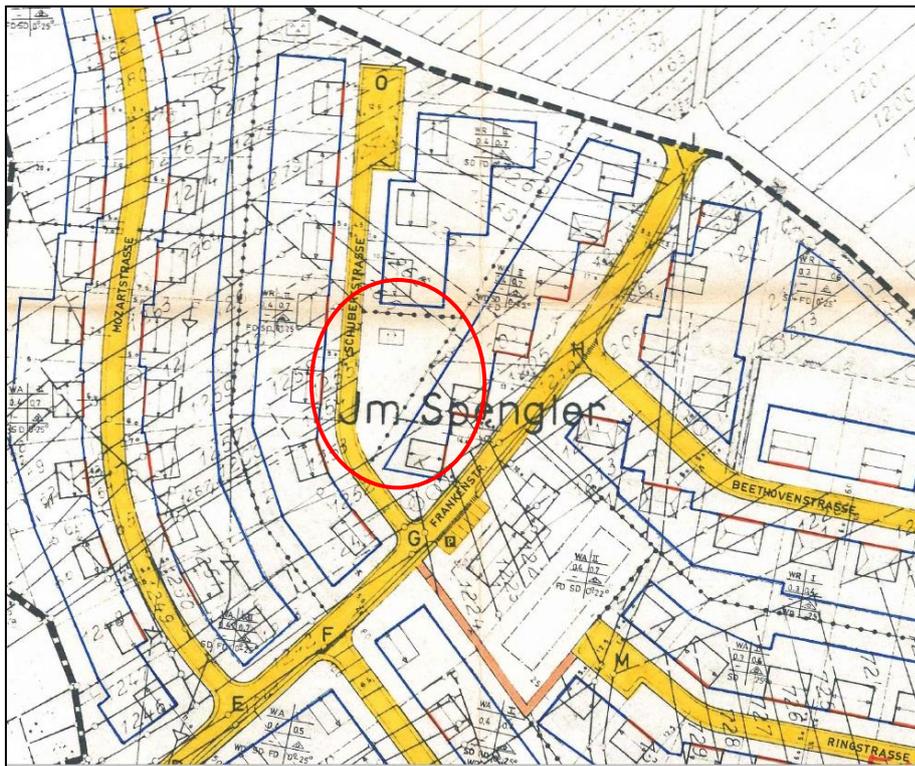
Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2017 vom 28.06.2007, unmaßstäblich



Vorhandene Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich in dem seit 1972 rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Spengler“ welcher für das Plangebiet einen Spielplatz festsetzt.

Abbildung 7: Auszug Bestandsbebauungsplan, unmaßstäblich



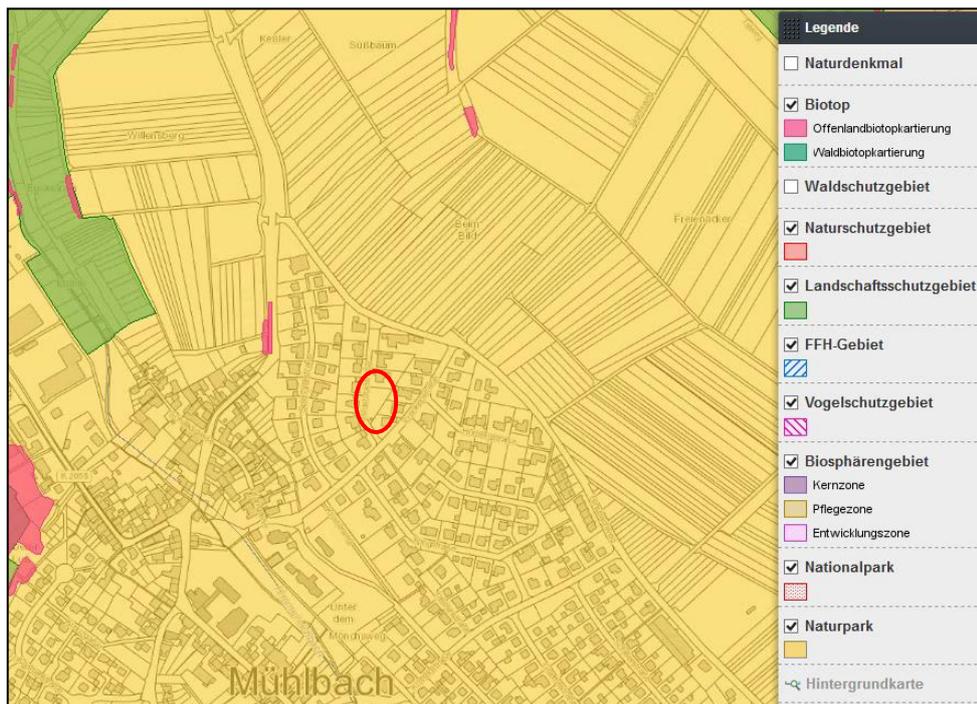
Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Überschwemmungsgebiete bzw. hochwassergefährdete Bereiche sind nicht vorhanden.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht / Natura 2000-Gebiete

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

Abbildung 9: Auszug Schutzgebietskulissen (Quelle LuBW 2017), unmaßstäblich



Altlasten

Kenntnisse über Altlasten/ Altstandorte liegen nicht vor.

Boden- und Kulturdenkmale

Kenntnisse über Kulturdenkmale liegen nicht vor.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1. Planungskonzept, Ver- und Entsorgung, Verkehrliche Erschließung

Das städtebauliche Konzept sieht eine wohnbauliche Nutzung auf dem Kinderspielplatzstandort in Form von zwei Einzelhäusern vor. Die Gebäude sollen sich in den umgebenden Bestand integrieren, gleichzeitig soll jedoch auch den heutigen Anforderungen an das Wohnen und die Nutzung von Solarenergie Rechnung getragen werden.

Aus diesem Grund wird eine bis zu 1,5-geschossige Bauweise (ein Geschoss plus Kniestock) mit Sattel- oder Walmdach ermöglicht. Aus Gründen der Nutzung von Solarener-

im Wohngebiet Störungen durch Lärm, Abgase (stärkerer Zielverkehr) vermieden werden sollen. Die ausgeschlossenen Nutzungen sollen sich aufgrund der kurzen Wege vorwiegend in der Ortsmitte ansiedeln bzw. befinden sich bereits in zentraler Ortslage.

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 ihres Flächenanspruchs dem städtebaulichen Konzept widersprechen würden und im Wohngebiet Störungen durch Immissionen vermieden werden sollen. Die Nutzungen stehen dem angestrebten Gebietscharakter eines attraktiven Angebots an Wohnbauflächen entgegen.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Plangeltungsbereich entsprechend den umgebenden planungsrechtlichen Festsetzungen mit max. 0,4 festgesetzt, um eine angemessene bauliche Ausnutzung zu gewährleisten, gleichzeitig aber auch entsprechende Freiflächenanteile zu sichern.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die planungsrechtlich festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) stellt den unteren Bezugspunkt der Gebäude dar und orientiert sich am bestehenden Gelände, der Höhendifferenz zu den Nachbargebäuden sowie der Straßenhöhe. Die neuen Gebäude fügen sich somit in das bestehende Ortsbild 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 durch evtl. entstehende überhohe Stützmauern und Sockel zu stören.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung orientiert sich einerseits am faktischen Bestand, welcher durch 1 bis 1,5 Geschosse (1 Geschoss plus Kniestock) geprägt ist, soll dabei jedoch den Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen gerecht werden. In der Folge wird eine maximale Wandhöhe von 4,60m festgesetzt, welche in Verbindung mit der festgesetzten Gebäudehöhe von 9,00m sowie unter Berücksichtigung der Konstruktionshöhe des Daches ein eingeschossiges Gebäude mit ausreichendem Kniestock und damit eine gute bauliche Ausnutzung des Dachgeschosses erlaubt. Gleichzeitig wird, auch im Kontext der umgebenden Gebäude) eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung gewährleistet.

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

6.2.3 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden

Vor dem Ziel der städtebaulichen Wahrung des Gebietscharakters, welcher durch eine lockere Individualwohnbebauung geprägt ist, wird die höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal 2 Wohnungen begrenzt. Die Festsetzung dient auch

dem Ziel, über die Reglementierung der Zahl der Wohneinheiten sicherzustellen, dass die private Parkierung auf dem Privatgrundstück abgewickelt werden kann, der Parkierungsdruck auf den öffentlichen Raum im Zuge der baulichen Entwicklung nicht zunimmt und damit die Funktion des angrenzenden öffentlichen Straßenraums als Aufenthalts- und Kommunikationsort nicht leidet.

6.2.4 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise mit Beschränkung auf Einzelhäuser festgesetzt um eine möglichst gute Einbindung der Bebauung in den umliegenden Bestand zu sichern, welche durch lockere Einzelhausbebauung geprägt ist.

6.2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung von Baugrenzen definiert den Rahmen einer baulichen Ausnutzbarkeit. 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.

Die Festsetzung von Baugrenzen soll dabei einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum für Neubauten geben, andererseits die nicht zu bebauenden Grundstücksflächen klar definieren. Die Lage der Baugrenzen orientiert sich dabei am Ursprungsbebauungsplan und soll die ausgeprägte Vorgartenzone der Bestandsbebauung aufgreifen.

Es werden Ausnahmen zu Überschreitungen der Baugrenzen formuliert. Diese Überschreitungen sind ausnahmsweise zulässig, um den funktionalen Anforderungen der Bewohner an ihr Haus Rechnung zu tragen, ohne die städtebaulichen Ziele zu beeinträchtigen. Diese erweiterten Spielräume für untergeordnete Bauteile sowie auch Wintergärten entsprechen einem vorhersehbaren, gebietstypischen Bedarf. Zur Wahrung einer ablesbaren Gebäudekubatur sind diese jedoch begrenzt. Die reglementierende Vorgabe einen Mindestabstand von öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, beruht auf dem Ziel die Vorgartenzonen entlang der Erschließungsstraßen von einer intensiven Bebauung bewusst freizuhalten. Ziel ist es, die Anzahl untergeordneter Gebäude und Anlagen gegenüber den öffentlichen Räumen zur Sicherung der stadträumlichen Qualitäten zu begrenzen um ein qualitativvolles Gesamterscheinungsbild des Straßenraums zu erhalten.

6.2.6 Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen hat zum Ziel das städtebauliche Gesamterscheinungsbild zu wahren. Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich jeweils an der Lage der Erschließungsstraßen, gewährleistet eine städtebauliche Grundorientierung und Ordnung, ermöglicht jedoch auch eine optimale Nutzung von Solarenergie.

6.2.7 Nebenanlagen

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

Ziel ist es, in den Vorgartenzonen der Gebäude die Anzahl untergeordneter Gebäude und Anlagen gegenüber den öffentlichen Räumen entsprechend der Bestandsbebauung zu begrenzen um ein qualitativvolles Gesamterscheinungsbild des Straßenraums zu erhalten.

ten. Aus diesem Grund wird ein Mindestabstand von Nebenanlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Mobilfunkmasten und Anlagen zur Nutzung von Windenergie, welche durch Ihre Höhenentwicklung und ihr Erscheinungsbild visuell dominant wirken, werden vor dem Hintergrund des Ziels einer ruhigen und harmonischen Bebauungs- und Freiraumstruktur ausgeschlossen. Weiterhin sollen Nutzungskonflikte vermieden werden, da die genannten Anlagen dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets durch Vibrationen, Strahlung, Lärmemissionen etc. zuwiderlaufen können.

Zudem ist die Suche nach geeigneten Standorten für Mobilfunkmasten aus einer über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausgehenden Standortabwägung zu vollziehen.

6.2.8 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Ziel dieser Festsetzungen ist es, die Anordnung der Parkierung auf den Baugrundstücken zu regeln. Garagen und Carports werden dabei 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 entsprechend des umliegenden Bestands bewusst freigehalten um ein qualitativvolles Gesamterscheinungsbild des Straßenraums zu erhalten.

Tiefgaragen sind unzulässig, da sie die Kleinteiligkeit der örtlichen Siedlungsstruktur stören würden und die erforderlichen Rampen und Zufahrten, aufgrund ihrer Gestaltung und Flächeninanspruchnahme, störend und unverhältnismäßig in Erscheinung treten würden.

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

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

Das Verbot unbeschichteter Metaldächer aus Kupfer, Blei oder Zink und die Festsetzungen zum Verbot von Waschen und Warten von Fahrzeugen erfolgen vor dem Hintergrund der Ableitung des unbelasteten Regenwassers und der Vermeidung eines Eintrags von Schmutzstoffen. Die Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flachdächern hat zum Ziel Eingriffe in die Schutzgüter Wasser und Klima zu reduzieren indem Niederschlagswasser abgepuffert und kleinklimatische Überhitzungen reduziert werden.

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

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

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

6.2.10 Pflanzgebote

Es wird ein allgemeines Pflanzgebot festgesetzt, welches dazu dienen soll, den Verlust von Bestandsgehölzen auszugleichen und darüber hinaus die rückwärtigen Gartenanteile durch visuell prägende Gehölze zu strukturieren.

6.2.11 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur elektrotechnischen Versorgung des Plangebietes wird die bestehende Umspannstation am Südrand des Plangebietes planungsrechtlich gesichert.

6.3 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

6.3.1 Dachformen/ Materialien/ Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

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

Hauptdächer:

Die Festsetzungen zu Dachformen/ Dachgestaltung verfolgen das städtebauliche Ziel, ein in der Dachlandschaft ablesbares einheitliches Siedlungsbild aus geeigneten Dachformen sicherzustellen, da diese die umgebende Bestandsbebauung maßgeblich prägen. Gleichzeitig soll den Bauherren ausreichend Flexibilität hinsichtlich individueller Bauwünsche überlassen werden. Es werden dachformabhängig unterschiedliche Dachneigungsbereiche festgesetzt sodass trotz möglicher Gestaltungsvielfalt eine verträgliche Höhenentwicklung sowie maßstäbliche Baukörperproportionen gegenüber dem Bestand erzielt werden.

Untergeordnete Dächer:

Die Festsetzungen wurden in Abstimmung auf die Hauptdächer getroffen, jedoch werden, zur Ermöglichung des Nutzungszwecks sowie zur Realisierung individueller Bauwünsche, höhere Gestaltungsspielräume eingeräumt. So sind als untergeordnete Dächer auch Flachdächer sowie eine größere Spannweite an Dachneigungen bei Sattel- und Walmdächern möglich, da untergeordnete Dächer die Dachlandschaft im Gegensatz zu den Hauptdächern weniger das Ortsbild prägend in Erscheinung treten.

Solaranlagen:

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

Dachaufbauten / Dacheinschnitte:

Ziel der Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist eine angemessene Ausnutzung des Dachraums in den Dachgeschossen. Die Festsetzungen wurden in Abstimmung auf die Hauptdächer getroffen, jedoch werden, zur Ermöglichung des Nut-

zungszwecks sowie zur Realisierung individueller Bauwünsche höhere Gestaltungsspielräume eingeräumt.

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

Fassadengestaltung:

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

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

Unterbringung von Abfallbehältern:

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

6.3.2 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen

Allgemein

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen dienen der Durchgrünung des Gebietes, sowie weiterhin der Minimierung der Eingriffswirkung in die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima und Arten/ Biotope.

Aufschüttungen, Stützmauern, Böschungen

Ziel der hier formulierten Vorschriften ist es, die Grundstücksverhältnisse einander dergestalt anzugleichen, dass einerseits eine möglichst uneingeschränkte Grundstücksnutzung ermöglicht wird, andererseits sollen städtebauliche Spannungen und visuelle Belastungen, bspw. durch zu hohe und zu steile Geländeversprünge/ Stützmauern zwischen den Grundstücken vermieden werden. Vor diesem Hintergrund werden Vorschriften zu Stützmauern eingeführt, welche sicherstellen sollen, dass eine dem Gelände angepasste Bebauung erfolgt und gegenüber den angrenzenden Bestandsgrundstücken visuell wirksame Stützmauern auf ein Mindestmaß reduziert werden. Die Ausnahmeregelung für Garagenzufahrten entlang der Grenze trägt den funktionalen Anforderungen Rechnung.

Einfriedigungen

Die Regelungen der Einfriedigungen wurden in Art und Höhe so festgesetzt, dass eine möglichst große Offenheit und Transparenz der Freiräume erreicht wird, ohne die Interessen der Bewohner nach Sicherung einer angemessenen Privatsphäre zu vernachlässigen. Die Maßgaben zur Art der Einfriedigungen orientieren sich am Charakter des städtebaulichen Umfelds des Plangebietes und sollen zu einer hochwertigen Außendarstellung des Plangebiets beitragen.

6.3.3 Stellplatzverpflichtung

In Erweiterung zu § 37 Abs. 1 LBO hat die Stadt gemäß § 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO beschlossen, die Stellplatzverpflichtung mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit größer als 50 m² festzusetzen. Aus Sicht der Stadt ist eine erhöhte nachzuweisende Stellplatzanzahl gerechtfertigt, da im Planungsgebiet nur begrenzte Verkehrs- und Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen und diese auch den Charakter als Aufenthalts- und Kommunikationsraum für die Bewohnerschaft 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 m² (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.

6.3.4 Versorgungseinrichtungen und -leitungen

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

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

6.3.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Größe, Lage und Art begrenzt, damit diese im städtebaulichen Gesamtbild untergeordnet bleiben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird überwiegend gewohnt, daher sollen visuell störende Werbeanlagen (Größe, Störwirkung, Dynamik) verhindert werden bzw. deren störende Auswirkungen auf das Ortsbild sowie Anwohner und Nachbarschaft möglichst minimiert werden. Die Festsetzungen dienen

diesem Ziel, erlauben aber auch bspw. Selbstständigen die Möglichkeit, werblich in einem angemessenen Rahmen auf sich aufmerksam zu machen.

6.3.6 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 nicht von technischen Anlagen dominiert werden.

7. Artenschutz und Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Artenschutz

Die Prüfung des Aspekts Artenschutz erfolgte über eine artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung der Gruppe für Ökologische Gutachten (GÖG), Stuttgart mit Stand 01.12.2017.

Aus gutachterlicher Sicht sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Maßnahmen zur Vermeidung

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

Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung

Die Zeiten für die Baufeldräumung werden unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeiten und der sommerlichen Aktivitätszeiten der Fledermäuse nach den Regelungen des § 39 BNatSchG auf November bis Februar beschränkt.

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

7.2 Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des §13a BauGB, es handelt sich damit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung des Einzelfalls bestehen nicht.

Schwellenwerte gem. §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 910 m². Im Hinblick auf den Versiegelungsgrad wird der Schwellenwert von 20.000 m² einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei einer Vollaussnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl (inkl. Überschreitung von 50 % gem. § 19 Abs. 4 Satz 2) von 0,6 nicht erreicht. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht. Auf eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien kann somit verzichtet werden.

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

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

Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens gem. §13 BauGB:

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

Eingriffsbewertung und Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Da es sich um einen kleingebietlichen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, entfällt nach §13a Abs. 2. Nr. 4 BauGB das Erfordernis einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.

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

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

Darstellung der Ausgangssituation und der zu erwartenden Eingriffswirkung

Schutzgut Arten und Biotope

Im Plangebiet befindet sich mit dem Spielplatzstandort eine infrastrukturelle Ausstattung, welche durch eine Rasenfläche mit Einzelgehölzen geprägt ist. Das Plangebiet liegt in der bebauten Innerortslage und besitzt keinen Kontext zu angrenzenden Landschaftsräumen. Im Schutzgut Arten und Biotope existiert damit eine untergeordnete Wertigkeit.

Zur Gewährleistung der Durchgrünung des Plangebiets sowie als Ausgleich des Eingriffs in das westliche Bestandsgehölz ist die Pflanzung je eines Hausbaums auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Der Verlust potentieller Tagesquartiere von Fledermäusen wurde im Vorfeld durch die Installation zweier Fledermaus-Spaltenkästen kompensiert.

Schutzgut Boden, Bedeutung für die Landwirtschaft

Das Plangebiet besitzt im Schutzgut Boden durch den baulich hergestellten Spielplatzstandort eine weitgehende Vorbelastung und damit eine nur untergeordnete Wertigkeit in der Ausgangssituation. In der Summe ist durch die bauliche Entwicklung im Rahmen der Grundflächenzahl zzgl. der möglichen Überschreitungen bis GRZ 0,6 ein maximaler Versiegelungsgrad von rund 546 m² zu erwarten, im Rahmen derer Bodenstrukturen durch Überbauung vollständig in Anspruch genommen werden.

Aufgrund der Lage im Innenbereich besitzt das Plangebiet keine relevante Funktion für die Landwirtschaft.

Das Plangebiet ist in der Flurbilanzkarte der Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft (LEL) nicht dargestellt.

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet bezieht sich mit einer Flächengröße von ca. 910 m² auf einen Spielplatzstandort innerhalb des Siedlungsbereichs und besitzt bezogen auf die in der Stadt Eppingen bestehende Siedlungs- und Verkehrsfläche (1.369 ha) ebenso wie auch in Bezug auf die vorhandene landwirtschaftliche Fläche (5.073 ha) nur eine sehr untergeordnete Bedeutung. Vor diesem Hintergrund bestehen zwar Eingriffswirkungen in das Schutzgut Fläche, diese führen jedoch nicht zu erheblichen quantitativen und qualitativen Veränderungen.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereichs existieren keine natürlichen Gewässer. In der Summe ist durch die bauliche Entwicklung im Rahmen der Grundflächenzahl zzgl. der möglichen Überschreitungen bis GRZ 0,6 ein maximaler Versiegelungsgrad von rund 546 m² zu erwarten, im Rahmen dessen Bodenstrukturen durch Überbauung vollständig in Anspruch genommen werden und entsprechende Puffer- und Filterfunktion verloren gehen.

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

Schutzgut Klima/ Klimafolgenanpassung

Die vorgesehene bauliche Entwicklung bezieht sich auf einen Freibereich in der bebauten Innerortslage, welcher als Siedlungsklimatop zu definieren ist, jedoch durch seine geringe Größe und strukturelle Ausstattung sowie aufgrund der umgebenden Bestandsbebauung keine relevante siedlungsklimatische Funktion besitzt.

In der Summe halten sich die Eingriffswirkungen in das Schutzgut Klima aufgrund der vorhandenen baulichen Vorbelastung in engen Grenzen.

Im Kontext der Klimaschutzfolgenanpassung wird die bauliche Entwicklung an einem Standort vollzogen, welcher bereits durch eine vorhandene Siedlungsstruktur vorbelastet ist, insofern sind Mehrbelastungen gegenüber einem bislang baulich nicht vorgeprägten Standort deutlich minimiert. Durch die Orientierung der Gebäude nach Süden bzw. Westen und die Festsetzung eines Sattel- oder Walmdaches mit Dachneigung 25°-35° bzw. 20-30° ist eine effektive Nutzung von regenerativen Energien (Photovoltaik / Solarthermie) möglich. Die Festsetzung der Pflanzbindung sowie des allgemeinen Pflanzgebotes tragen dazu bei eine vegetative Strukturierung der entstehenden privaten Freiflächen zu erzielen.

Schutzgut Mensch/ Erholung

Im Schutzgut Mensch/ Erholung besitzt das Plangebiet aufgrund des Vorhandenseins des Spielplatzstandortes eine relevante Funktion, die durch die wohnbauliche Nachnutzung in Anspruch genommen wird. Nach intensiver Auseinandersetzung mit dem Spielplatzbestand in Mühlbach hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit bzw. der Entwicklungspotentiale der bestehenden Spielplatzstandorte kann die Eingriffswirkung jedoch als untergeordnet angesehen, da in Mühlbach weiterhin ausreichend Spielangebote in qualitativer wie quantitativer Hinsicht zur Verfügung stehen.

Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild

Das Plangebiet bezieht sich auf eine bereits baulich vorgenutzte Ausgangssituation und ist von umgebender Bebauung geprägt. Vor diesem Hintergrund sind die Eingriffswirkungen in das Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild als untergeordnet anzusprechen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich über die vorhandenen baulichen Strukturen hinaus keine Sachgüter, welche aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen nicht wiederherzustellen wären. Kulturgüter existieren nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Sonstige abzusehende Risiken durch Unfälle oder Katastrophen

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

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

Fazit der geprüften Eingriffswirkungen

Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung zu vollziehenden Eingriffswirkungen beziehen sich vorrangig auf die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope (Inanspruchnahme Solitärgehölz), Boden/ Wasser (zusätzlicher Versiegelungseffekt) sowie Mensch/ Erholung (Inanspruchnahme des Spielplatzstandortes).

Vor dem Hintergrund

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

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

Vorhandene Schutzgebietskulissen nach EU-Recht bzw. Naturschutzrecht

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

7. Planverwirklichung

7.1. Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Wohnbauflächen	ca. 872m ²	(96 %)
Versorgungsflächen:	ca. 38 m ²	(4 %)
Gesamtfläche	ca. 910 m²	(100 %)

7.2. Bodenordnung/ Auswirkung der Planung

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

7.3. Kosten

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

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

7.4. Dauer der Offenlage

Die Dauer der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB umfasste 33 Tage. Es lagen keine Gründe vor welche Anlass zu einer Verlängerung der mind. 30tägigen Offenlage gegeben hätten. Trotz dessen wurde eine Verlängerung um 3 Tage vorgenommen.

8. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Gemeinderat der Stadt Eppingen in der Sitzung am 09.10.2018 gebilligt.

9. Anlagen

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

- Artenschutzfachliche Konflikteinschätzung, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, Stand 01.12.2017

Eppingen, den 22.10.2018

Thalmann

Bürgermeister