

Planzeichenerklärung

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
 WH_{max} Maximale Wandhöhe
 FH_{max} Maximale Firsthöhe
 EFH Erdgeschosßfußbodenhöhe in m ü.NN

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 Aufteilung unverbindlich
 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung öffentlicher Fußweg
 Bereich ohne Ein- ohne Ausfahrt

5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünflächen

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr.25 a/b BauGB)

Einzelpflanzgebot zur Anpflanzung von Bäumen (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)
 Flächiges Einzelpflanzgebot (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)
 Pflanzgebotszuordnung vgl. textliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlage
 Zweckbestimmung Retentionsbecken
 Zweckbestimmung Umspannstation

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. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
 Richtung des Hauptbaukörpers
 Abgrenzungen unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
 Abgrenzung der festgesetzten Erdgeschosßfußbodenhöhen
 Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers nachrichtlicher Hinweis auf mögliche Grundstücksgrenzen
 nachrichtliche Darstellung der geplanten Ökotoptimalnahme
 Überflutungstiefen HQ100 Ist-Zustand 2D-Modell, Wald + Corbe, 25.04.2016
 Maßkette
 Höhenlinien
 Straßenhöhen

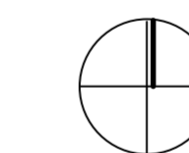
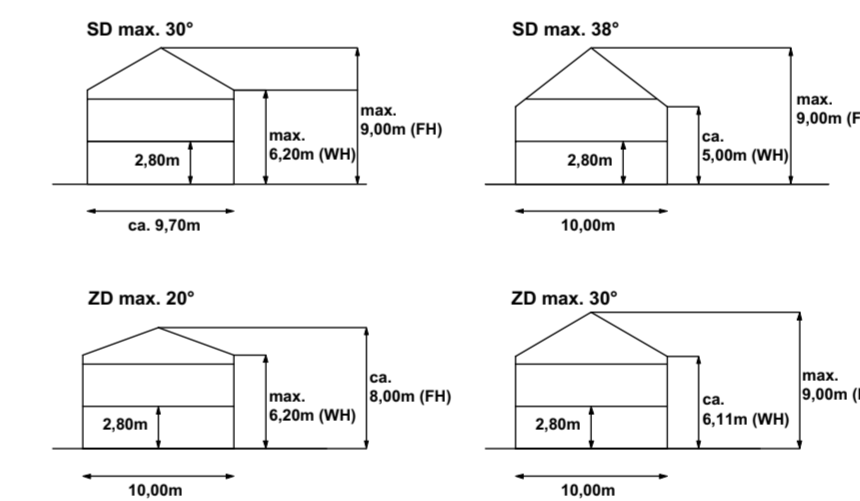
Örtliche Bauvorschriften §9 (4) BauGB i.V.m. §74 LBO

SD Satteldach
 WD Walmdach
 ZD Zeltdach

Füllschema der Nutzungsschablone mit Nummer des Baufensters

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

Beispielhafte Darstellungen möglicher Höhenentwicklung in Abhängigkeit von Baukörpertiefe und Dachneigung:



0 5 25 50 m

| Verfahrensvermerk | Datum |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB | am 07.07.2015 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB | am 16.10.2015 |
| frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB | vom 19.10.2015 bis 20.11.2015 |
| frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB | Schreiben vom 13.10.2016 bis 20.11.2015 |
| Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss § 3 Abs. 2 BauGB | am 26.07.2016 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB | am 12.08.2016 |
| Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt § 3 Abs. 2 BauGB | vom 22.08.2016 bis 23.09.2016 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB | Schreiben vom 17.08.2016 bis 23.09.2016 |
| Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW | am 17.01.2017 |
| Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GmO/BW | am 17.01.2017 |
| Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit | am 27.01.2017 |

Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates entspricht (Ausfertigung)

Eppingen, 24.01.2017
 Thalmann, Bürgermeister



Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften Dorfwiesen / Herrenacker II Plan Nr. 7.012

Stand 17.01.2017
 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) 497 469
 e-mail: info@sippel-netzwerk.de

| | | |
|----------|----------|----------------------------------------------------|
| 1 | WA | WH _{max} 6,20m FH _{max} 9,00m |
| | GRZ 0,30 | |
| | | SD 30-38° WD 20-35° ZD 20-30° |

| | | |
|----------|----------|----------------------------------------------------|
| 2 | WA | WH _{max} 6,20m FH _{max} 9,00m |
| | GRZ 0,40 | |
| | | SD 30-38° WD 20-35° ZD 20-30° |

| | | |
|----------|----------|----------------------------------------------------|
| 3 | WA | WH _{max} 6,20m FH _{max} 9,00m |
| | GRZ 0,40 | |
| | | SD 30-38° WD 20-35° ZD 20-30° |



**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften
Dorfwiesen / Herrenäcker II
Plan Nr. 7.012**

– Allgemeines Wohngebiet –

**Textliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften**

Planungsstand: 17.01.2017

Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan

DORFWIESEN – HERRENÄCKER II in Eppingen:

A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- **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 Gesetz vom 9. Dezember 2014 (GBl. S. 686)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016
- **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014 zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (GBl. S. 777) m.W.v. 01.01.2015
- **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.2005 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015
- **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)** des Landes Baden-Württemberg vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) 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.

C PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO vom 23.Januar.1990)

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

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 mit Ausnahme der Nr.1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO), § 9 Abs.3 BauGB

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

Grundflächenzahl

- vgl. Planeintrag –

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt.

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

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

Die maximale Wandhöhe (WH_{max}) wird von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut (Oberkante) gemessen.

- siehe Planeintrag als Höchstmaß -

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 die Höhe des Firstes um mindestens 50cm unterschreiten.

Die maximale Firsthöhe (FH_{max}) wird von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante Dachhaut am First bzw. am höchsten Punkt der baulichen Anlage gemessen.

- siehe Planeintrag als Höchstmaß –

2.3 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.

Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss

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

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 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.
3. Für Wintergärten sind auf der straßenabgewandten Seite von Wohngebäuden Überschreitungen der Baugrenze um **maximal 3,00 m** zulässig.

5. 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.

6. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 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 22,5 m³ Bruttorauminhalt und in ihrer Gesamthöhe auf 3,0 m begrenzt. Hiervon ausgenommen sind Mülleinhausungen, die einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen und Einrichtungen nur zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Mobilfunk-Sendeanlagen und Anlagen zur Nutzung von Windenergie (sog. Kleinwindanlagen) im Sinne des § 14 Absatz 2 BauNVO (i.V.m. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO) sind auf den Baugrundstücken unzulässig.

7. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m § 12, 23 Abs.5 BauNVO)

Stellplätze und Carports (Stellplätze ohne Seitenwände, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhen und / oder an der Außenwand des Hauptgebäudes befestigt sind (Ca)) sowie Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

8. 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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

Sollten Stützmauern geländebedingt erforderlich werden, dürfen diese nur bis zu einer Höhe von max. 1,0m errichtet werden. Staffelungen von Stützmauern sind möglich, zwischen den Stützmauern muss jedoch ein bepflanzter Streifen von mindestens 1,0m Tiefe liegen. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis 1:2 auszugleichen.

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO (örtliche Bauvorschriften) bedürfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, der Kenntnissgabe.

11. Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- laut Planeintrag mit der Zweckbestimmung Umspannstation -

12. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB)

- laut Planeintrag mit der Zweckbestimmung Retentionsbecken zur Pufferung von Regenwasser -

13. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen:

- laut Planeintrag –

14. Pflanzgebote

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB, § 1a Abs.3 BauGB)

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

14.1 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 m² Grundstücksfläche ist ein Baum mit mindestens 15 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

14.2 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 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.

14.3 Pflanzgebot zur Randeingrünung (PFG 1):

In den Randzonen des Plangebietes orientiert zum angrenzenden Landschaftsraum sind auf privaten Grundstücksflächen 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 und ackerbaulich genutzten Flächen einzuhalten. Dies ist auch im Zuge der Unterhaltungspflege zu gewährleisten.

15. 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, § 1a Abs.3 BauGB)

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 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.

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.

16. Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden, Mindestgröße von Baugrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3, 6 BauGB)

Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (2 WE), bei Doppelhäuser je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit (1 WE) zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) müssen die Grundstücke für Gebäude mind. 350 qm bei einer Einzelhausbebauung, je Doppelhaushälfte mind. 250 qm groß sein.

17. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB, § 135 a-c BauGB)

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

Die **plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen** (hier die Pflanzgebotsflächen am West- und Südrand des Plangebietes auf privaten Grundstücksflächen) sind in der Plandarstellung mit dem Planeinschrieb PFG 1 vermerkt und die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsbilanzierung eingeflossen.

Die **plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme** bezieht sich auf die Freilegung des Bachlaufs des Rohrbachs und der Qualifizierung der Auesituation im Umfeld des Plangebietes. Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme wird als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet zum Plangebiet erfolgt über eine monetarisierte Bewertung / Ökopunkte und ist im Umweltbericht beschrieben.

Das im Zuge der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahme für die nach Umsetzung der plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen zu kompensierende Defizit beträgt

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| im Schutzgut Arten und Biotop | 27.835 Ökopunkte |
| im Schutzgut Boden | 287.311 Ökopunkte |
| Summe | 315.146 Ökopunkte |

Hiervon entfallen auf die Umsetzung der Erschließung öffentlicher Straßenräume und Infrastrukturflächen (Straßen, Gehwege, Retentionsbecken und deren Umfeld) im Schutzgut Arten und Biotope 11.840 Ökopunkte, im Schutzgut Boden 57.474 Wertpunkte, in der Summe 69.314 Ökopunkte.

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

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 24.01.2017

Thalman
Bürgermeister

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

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform / Dachneigung/ Solaranlagen / Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Hauptdächer

Dachform/-neigung:

Zulässig sind die Dachformen Sattel- und Walmdach sowie Zeltdächer entsprechend Plan-einschrieb. Als Satteldächer gelten auch versetzte Dachformen.

Dachneigung der Hauptgebäude gemäß Planeintrag.

Doppelhäuser müssen eine einheitliche Dachform und -neigung aufweisen.

Material und Farbe:

Zulässig sind:

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

Untergeordnete Dächer

Dachform/-neigung

Bei Garagen sind extensiv begrünte Flachdächer mit 0° - 3° oder geneigte Dächer zulässig. Letztere haben sich in Form den Hauptdächern anzupassen. Eine Nutzung von Garagendächern 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 den Hauptdächern anzupassen.

Material und Farbe

Zulässig sind:

- rot bis rotbraune oder anthrazitfarbene 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.

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:

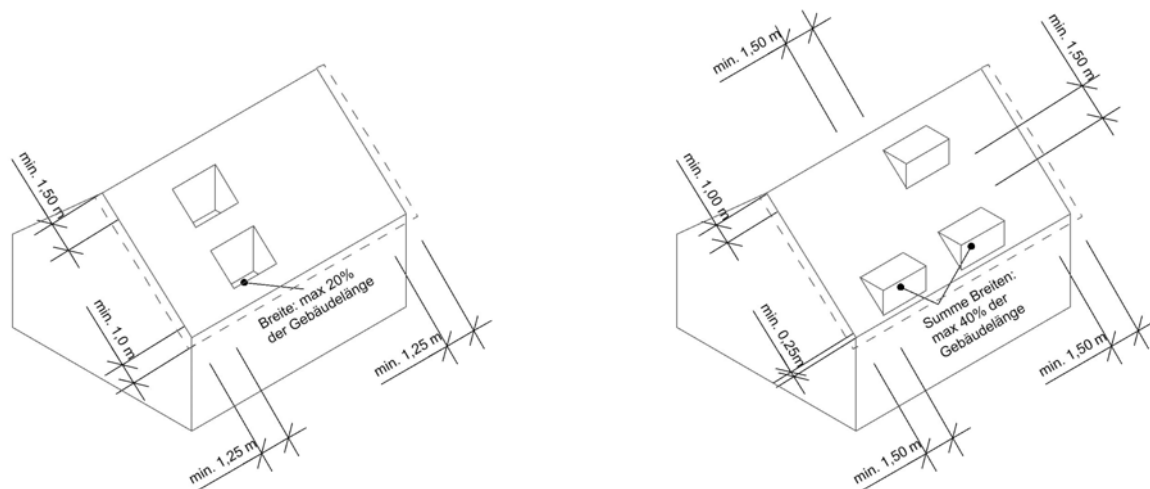
- vom Ortsgang **mindestens 1,50 m**;
- von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut (Oberkante) 25 cm (gemessen in der Schräge) und vom First mindestens 1,00 m (gemessen in der Schräge).
- sowie zwischen mehreren Aufbauten mindestens 1,50 m, gemessen in der Schräge.

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, gemessen in der Dachschräge
- von der unteren Dachbegrenzung / Traufe (gemessen an der Vorderkante der oberen Dachhaut) mindestens 1,00 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. 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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO, § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

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 1,0m gestaffelt werden; der Zwischenraum ist gärtnerisch zu bepflanzen. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis **1:2** auszugleichen.

Stützmauern sind aus Naturstein, Gabionen oder 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). Es sind die Grenzabstände gemäß den Bestimmungen des Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg (NRG) einzuhalten

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 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.

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 m² 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.

6. Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

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

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 24.01.2017

Thalman
Bürgermeister

E Hinweise und Empfehlungen für das Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren

1. Plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen

Die plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen sind im Punkt C 17 beschrieben und mit Planunterlagen in der Anlage des Umweltberichts versehen.

2. Artenschutzrechtliche Hinweise Vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des Aspekts Artenschutz erfolgte über eine artenschutzrechtliche Beurteilung der Gruppe für Ökologische Gutachten (GÖG), Stuttgart mit Stand vom 19.11.2015.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung: Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldbereinigung

Der Verlust von für Bodenbrüter oder bodennahen Brütern als Nistplatz geeigneten Strukturen muss außerhalb der Brutzeit erfolgen.

Baufeldvorbereitung (Bodenabschub etc.) können im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden, da davon ausgegangen werden kann, dass keine Nester mit Eiern bzw. nicht flüggen Jungvögeln in den Eingriffsflächen existieren, so dass im Falle der mobilen Artengruppe der Vögel nicht mit einer vermeidbaren Tötung gerechnet werden muss.

Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahmen):

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

Verlust der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Feldlerche und Schafstelze

CEF-Maßnahme: Entwicklung von Buntbrachen

Flächenbedarf:

ca. 3000 m² Brachestreifen (verteilt in offener Feldflur)

Maßnahmenbeschreibung:

Entwicklung, Erhalt und Pflege von 3-6 mehrjährigen (2-6 Jahre) blüten- und nektarreichen Buntbrachen im Ausmaß von jeweils mindestens 6 m Breite und 70 - 250 m Länge (Gesamtfläche ca. 3000 m²). Die Anlage kann, vorzugsweise in Kuppenlage, sowohl am Rand einer Ackerfläche (als Ackerrandstreifen) als auch im Acker selbst erfolgen. Bevorzugt sollten die Brachen in Bereichen angelegt werden, die bisher wenig von Feldlerchen besiedelt sind, aber eine prinzipielle Eignung aufweisen.

Ein Mindestabstand von 150-200 m zu Waldrändern, Feldhecken, Siedlungen u.a. ist zwingend einzuhalten. Zudem müssen die Buntbrachen 50 m Abstand zu stark von Fußgängern, Fahrzeugen und vor allem Hunden frequentierten Wegen haben.

Einsaat einer Saatmischung aus mehrjährigen Wildkräutern, ausdauernde Kräuter, Stauden u.ä. (z.B. 'Blühende Landschaft – mehrjährig, Saatmischung 23 – Rieger & Hofmann', Lebensraum I ®' Fa. SaatenZeller). Nach Möglichkeit sollte autochthones Saatgut verwendet werden. Die Ansaatstärken sind nicht zu hoch zu wählen, um möglichst lockere und lichtdurchlässige Bestände zu erhalten. Bei einer dichten Ansaat kann durch nachträgliche Bearbeitung (z.B. mit einem Freischneider) ein lückiger Bestand entwickelt werden.

Auf die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln oder anderweitigen gezielten Unkrautbekämpfungen mit Herbiziden, die Kalkung und Düngung, die Anlage von Mieten, die Ablagerung von Mist oder Erde und das Abstellen von Geräten und Fahrzeugen ist nicht zulässig. Die Abgrenzungen der Ackerbuntbrachestreifen sind jeweils an den Ecken durch (Holz-)pfosten zu kennzeichnen.

Zeitpunkt der Durchführung:

Umsetzung vorgezogen vor Beginn der nächsten Brutzeit und mindestens 1 Jahr vor Baubeginn

Unterhaltungspflege:

Die Unterhaltungspflege orientiert sich am Entwicklungsziel des Pflanzenbestandes und an den Nährstoffverhältnissen.

Bei mehrjährigen Einsaaten kann ein gestaffelter, später Pflegeschnitt durchgeführt werden, um konkurrenzstarke Pflanzenarten zurückzudrängen (etwa ab dem dritten / vierten Jahr ab Herbst mit Abtransport des Schnittguts). Das Schnittgut ist, nach Möglichkeit, immer zu entfernen. An Böschungen oder besonders ungünstigen Standorten können die Bestände notfalls auch gemulcht werden. Eine Mahd mit anschließender Entfernung des Schnittgutes ist jedoch immer vorzuziehen.

Ein Schröpfschnitt zur Aushagerung des Bodens kann vor der Samenreife im 1. Standjahr (Juli / August) ca. 15 cm über dem Boden und unter Abwägung von Artenschutzaspekten durchgeführt werden. Voraussetzung dafür ist die Freigabe der Fläche durch eine ökologische Kontrolle, um Gelegeverluste o.ä. zu vermeiden. Der Schröpfzeitpunkt bzw. die Höhe

des Schnittes muss gewährleisten, dass die auflaufende Saat nicht mitgeköpft wird, da sonst das Blühen der gewünschten Arten verhindert wird.

Zur Bekämpfung von Disteln kann, soweit naturschutzfachlich vertretbar, Mitte Juli eine Hochmahd erfolgen. Die Schnitt- oder Mulchhöhe sollte bei mind. 40 cm liegen.

Zum Zweck der Nachpflege kann alternativ eine Bearbeitung mit der Federzinkenegge oder dem Grubber durchgeführt werden. Es wird die Bodenbearbeitung im Herbst des zweiten Standjahres, beziehungsweise im Vorfrühling oder Herbst des dritten Standjahres empfohlen. Die Bodenbearbeitung verringert die Bodendeckung nur kurzfristig. Auf die Artenzahl sollte sie in der Regel keinen Einfluss haben, jedoch können nach der Bodenbearbeitung insbesondere mehrjährige gesäte Pflanzenarten wie der Natterkopf oder die Wilde-Möhre häufiger auftreten. Teils werden auch einjährige Ackerpflanzen wie die Kornblume oder der Klatsch-mohn gefördert. Es lohnt sich, einen Eingriff durchzuführen, bevor Gräser überhand nehmen und gesäte Pflanzenarten nur noch spärlich vertreten sind. Zu beachten ist weiter, dass die Bodenbearbeitung auf gemähten Teilflächen der Buntbrache durchgeführt werden.

Verlust der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Schafstelze

CEF-Maßnahme: Schaffung von Singwarten

Maßnahmenbeschreibung:

Erhöhung des Angebots an Singwarten durch Aufstellen von Pfählen (ca. 1 Pfahl / 200 m²) auf Buntbracheflächen (siehe Maßnahme C 1). Die Anlage von kulissenbildenden Strukturen wie Gehölzen oder Heckenreihen im Rahmen von "Biotopverbundmaßnahmen" ist zwingend zu vermeiden!

Zeitpunkt der Durchführung:

Mindestens 1 Jahr vor Baubeginn; bei künstlichen Singwarten vor der Baufeldbereinigung.

Unterhaltspflege:

Der Verlust von künstlichen Singwarten muß bis Anfang März des Folgejahres ersetzt werden.

Sämtliche CEF-Maßnahmen müssen vor Baubeginn erfolgreich, d.h. mit einem ausreichenden zeitlichen Vorlauf, umgesetzt worden sein. Die Realisierung der CEF-Maßnahmen muss durch eine Festsetzung im Landschaftspflegerischen Begleitplan und ein Risikomanagement gesichert werden.

Sicherung der Maßnahmen / Umsetzung

Die formalrechtliche Absicherung der Maßnahme hat durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag, eine Festsetzung im Bebauungsplan oder ggf. durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu erfolgen.

Die formalrechtliche Absicherung der Maßnahme erfolgt durch das Amt für Bauen, Umwelt und Planung, Landkreis Heilbronn.

Die Maßnahmen werden auf folgenden Flurstücken westlich der Siedlungsstruktur des Stadtteils Rohrbach und damit im räumlichen Umfeld des Plangebietes umgesetzt:

Flst. 7648 (südlich Sportgelände): 1.255 qm
Flst. 7399 (Gewann Stadelsbühl): 979 qm
Flst. 7406 (Gewann Judenkirchhof): 1.470 qm

Risikomanagement

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

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

Um die Maßnahmeneffizienz zu erfassen und zu bewerten wird im Rahmen des Artenschutzes ein 3- bis 5-jähriges Monitoring durchgeführt. Dieses beginnt mit der Umsetzung der vorgezogenen Maßnahmen zum Funktionsausgleich und beinhaltet jährliche Erfassungen zu den betroffenen Arten. Dabei steht im Vordergrund, mögliche Veränderungen hinsichtlich Bestandsgröße und Bestandsgefüge zu erkennen und maßnahmenbezogen zu bewerten.

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

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

Um auch bei einer unzureichenden Maßnahmeneffizienz die kontinuierliche Erfüllung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang sicher stellen zu können, sind ggf. begleitende Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen vorzusehen, die bei Fehlentwicklungen durchgeführt werden können.

Auf die detaillierte artenschutzrechtliche Prüfung, die dem Umweltbericht als Anlage beiliegt wird verwiesen. Das Gutachten liegt bei der Stadt Eppingen zur Einsichtnahme vor.

Vogelfreundliche Verglasungen

Bei Verglasungen und Fenstern wird empfohlen, eine vogelfreundliche Ausführung zu vollziehen. Ziel ist es, Vogelschlag zu vermeiden. Eine vogelfreundliche Verglasung kann dabei über das Vermeiden von Spiegelungen, Maßnahmen zur Silhouettenbildung, Fassadenbegründung etc. erreicht werden (vgl. bspw. auch Broschüre des NABU „Glasflächen und Vogelschutz“ Hilpotstein 2010).

3. Baugrund: Vorliegendes Ingenieurgeologisches Flächengutachten

Für das Plangebiet liegt ein ingenieurgeologisches Gutachten (Büro Töniges, Sinsheim, Stand 13.03.2014) 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.

Hinsichtlich der Baugrundbeurteilung werden zusammenfassend in Kap. 6 (Baugrundbeurteilung) folgende Aussagen getroffen:

Aufgrund der im Neubaugebiet anstehenden unterschiedlichen Bodenarten (Schwemmlösse und schwemmlößartige Auenlehme) und hoher Grundwasserspiegel im nördlichen Bereich bzw. halbfeste Lössen und Lößlehme im südlichen Bereich bestehen differente Baugrundverhältnisse. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Bereiche ist im Gutachten in der Anlage 1.2 abgeschätzt.

Dadurch ergeben sich zwei unterschiedliche Gründungsempfehlungen für diese Bereiche:

„Südlicher Bereich“

Hier ergeben sich durch die anstehenden bindigen Böden mit halbfester Konsistenz relativ gute, d.h. tragfähige Baugrundverhältnisse. Die Lössen und Lößlehme stellen einen tragfähigen Baugrund dar.

Die Zusammendrückbarkeit bindiger Böden ist allgemein umso größer, je höher der natürliche Wassergehalt bzw. je geringer die Konsistenzzahl des Bodens ist.

Die Bauwerksgründungen können mittels Streifen- und Einzelfundamente in dem gewachsenen Boden durchgeführt werden. Im Folgenden werden Anhaltswerte für die Gründung von Bauwerken angegeben. Die endgültigen Werte müssen im Einzelfall in Abhängigkeit von der jeweiligen Konstruktion, den auftretenden Lasten und den tatsächlichen Baugrundverhältnissen festgelegt werden.

Für die Gründung von Bauwerken in den Lössen und Lößlehmern kann man vorläufig von einem Bemessungssohlwiderstand $\sigma_{R,d}$ von $\sigma = 280$ bis 350 kN/m^2 ausgehen*.

Eine fachtechnische Überprüfung und Untersuchung sollte bei der Erstellung von Bauwerken in jedem Falle erfolgen. Je nach Bauwerksgestaltung reicht eine Überprüfung der ausgehobenen Baugrube oder das Anlegen von Baggerschürfen aus.

„Nördlicher Bereich“

Aufgrund der in diesen Bereichen anstehenden schwemmlößartigen Auenlehme und Schwemmlösse und dem hohen Grundwasserspiegel sind nur mäßige Baugrundverhältnisse vorhanden.

Die Zusammendrückbarkeit bindiger Böden ist allgemein umso größer, je höher der natürliche Wassergehalt bzw. je geringer die Konsistenz des Bodens ist.

Es wird empfohlen, die Bauwerksgründungen bei einer Unterkellerung mittels einer Bodenplatte mit einem entsprechend den Belastungen des Gebäudes zu dimensionierenden Schotterunterbaus zu gründen.

Werden Gebäude ohne Unterkellerung in diesem Bereich geplant, können diese eventuell mittels Einzel- und Streifenfundamente gegründet werden.

Binden Gebäudeteile entsprechend tief ins Gelände ein, so müssen diese wasserdicht und gegen Auftrieb als so genannte „Weißer Wanne“ ausgeführt werden. Eine wirtschaftliche Aussage über die Art der Gründung ist nur anhand der geplanten Gebäude möglich. Außerdem ist es unerlässlich, weitere Baugrunduntersuchungen anhand genauer Planungsunterlagen festzulegen, um eine wirtschaftliche Aussage hinsichtlich der Gründungsart zu machen.

Im Folgenden werden Anhaltswerte für die Gründung von Bauwerken angegeben. Die endgültigen Werte müssen im Einzelfall in Abhängigkeit von der jeweiligen Konstruktion, den auftretenden Lasten und den tatsächlichen Baugrundverhältnissen festgelegt werden.

Für die Gründung von Bauwerken mittels Bodenplatte in den bindigen Deckschichten kann man vorläufig von Bemessungssohlwiderstand $\sigma_{R,d}$ von $\sigma = 140 \text{ kN/m}^2$ ausgehen.

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

4. Verkehrslärm: Vorliegende Schalltechnische Untersuchung

Für das Plangebiet liegt eine Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Erweiterung des Wohngebiets (Ingenieurbüro Raimund Wiotte, Karlsruhe, Stand 14.03.2014) vor.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Für das geplante Baugebiet "Dorfwiesen/Herrenäcker II" wurde die resultierende künftige Lärmsituation aus Nachbarschaft, Gewerbe und Verkehr untersucht und nach DIN 18005 überprüft.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass sowohl für die Lärmanteile aus Nachbarschaft und Gewerbe, als auch für den Lärm aus öffentlichen Verkehrswegen die Richtwerte der DIN 18005 jeweils eingehalten werden. Darüber hinaus liegen sogar in der Summation die Gesamtlärmimmissionen aus Nachbarschaft, Gewerbe und Verkehr noch unter den Richtwerten für Gewerbelärm. Nach derzeitigen Kenntnisstand können daher schädliche Umwelteinwirkungen aus Lärm im Sinne des BImSchG nachzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sollte gewährleistet werden, dass durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und bauliche Maßnahmen der vorhandene Geh-, Rad- und Landwirtschaftsweg, der das künftige Wohngebiete südlich tangiert, auch weiterhin nicht als Verkehrerschließung für den gesamten Bereich der dortigen Neubaugebiete genutzt werden kann, um größere Verkehrsverlagerungen und damit verbunden Erhöhungen des Verkehrslärms in diesem Bereich zu vermeiden.“

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

5. Hochwasserschutz Vorliegendes Fachgutachten zur Offenlegung des Rohrbachs

Das Plangebiet liegt im räumlichen Kontext der Auen des Rohrbachs und der Elsenz. Entsprechend der Aussagen der Hochwassergefahrenkarte liegt ein Teilbereich (Nordostrand) des Plangeltungsbereichs im Bereich des HQ extrem. Im Zuge der Planungen zur Offenlegung des Rohrbachs wurde unter Zugrundelegung der Planungen zur Offenlegung eine aktualisierte hydraulische Berechnung (interstationäre 2D-Berechnung) durchgeführt, in derer auch unter Bezug auf aktuelle Regenereignisse und unter Berücksichtigung aller vorliegenden Unterlagen zu Einleitungen im räumlichen Umfeld des Plangebietes des Bebauungsplans in vorhandene Fließgewässer die Hochwassersituation neu und aktualisierend berechnet wurde (Verbesserung der Überflutungssituation am Rohrbach - Wasserwirtschaftliche Machbarkeitsstudie, Wald+Corbe, Hügelsheim, Stand Mai 2016). Im Ergebnis des Gutachtens liegt der Geltungsbereich außerhalb der HQ100-Linie (vgl. Abb 3.8 des Gutachtens). Auf eine hochwasserangepasste Bauweise innerhalb bzw. angrenzend an die möglichen Überflutungsflächen zur Gefahrenabwehr wird dennoch aufgrund der Nähe zu überflutungsgefährdeten Bereichen explizit hingewiesen.

Ein Vergleich der Berechnungsergebnisse Planzustand (Offenlegung des Rohrbachs) und Ist-Zustand (vedohlter Rohrbach) im Zuge des Gutachtens zeigt zudem, dass durch die Renaturierung mehr Volumen geschaffen wird, als durch die geringere Überflutungsausbreitung verloren geht. Insgesamt stehen im Plan-Zustand 1.550 m³ mehr Retentionsvolumen zur Verfügung. Der Abfluss, der in die Elsenz weitergeleitet wird, reduziert sich in Folge dessen um ca. 90 Liter im Abflussscheitel von 3,64 m³/s auf 3,55 m³/s. Damit ist sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Unterlieger zu erwarten.

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

6. 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 schüt-

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

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

7. 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.

8. 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/verwaltungspolitik/Ortsrecht/Stadtentwaesserung_Eppingen/Abwassersatzung_per_01.01.2013.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.

9. 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.

10. Hinweis auf Verlegung von Telekommunikationsleitungen

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

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

11. Hinweis auf vorhandene Erdgasleitungen

Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger bzw. dem Grundstückseigentümer verlegt wurden.

Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberfläche (Abtrag > 10cm, Auftrag > 30cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Erdgas Südwest GmbH rechtzeitig in die Planung miteinzubeziehen.

12. 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. Bei neuen Erschließungsstraßen wird auf die Einhaltung der Baumschutzverordnung hingewiesen.

13. 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.

14. Hinweis auf angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung, Nachbarrecht

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.

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.

15. 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 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>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 |

16. 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 „Dorfwiesen Herrenäcker II“ und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften, Stand 26.07.2016
- Grünordnungsplan / Umweltbericht „Dorfwiesen Herrenäcker II“ mit integrierter naturschutzrechtlicher Bilanzierung, Stand 26.07.2016
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Stand 19.11.2015
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Dorfwiesen Herrenäcker II, Büro Wiotte, Karlsruhe, Stand 14.03.2015
- Ingenieurgeologisches Gutachten, Büro Tönniges, Sinsheim, Stand 13.03.2014
- Verbesserung der Überflutungssituation am Rohrbach - Wasserwirtschaftliche Machbarkeitsstudie, Wald+Corbe, Hügelsheim, Stand Mai 2016

G Verfahrensvermerke

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|
| Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB | am | 07.07.2015 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB | am | 16.10.2015 |
| frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 3 Abs. 1 BauGB | vom bis | 19.10.2015 20.11.2015 |
| frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB | Schreiben vom bis | 13.10.2015 20.11.2015 |
| Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss | am | 26.07.2016 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung §3 Abs. 2 BauGB | am | 12.08.2016 |
| Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt §3 Abs. 2 BauGB | vom bis | 22.08.2016 23.09.2016 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden §4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB | Schreiben vom bis | 17.08.2016 23.09.2016 |
| Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW | am | 17.01.2017 |
| Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GmO/BW | am | 17.01.2017 |
| Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB | am | 27.01.2017 |

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

**Ausfertigung:
Stadt Eppingen**

Eppingen, 24.01.2017

Thalmann
Bürgermeister



Große Kreisstadt Eppingen
Stadtteil Rohrbach

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften
Dorfwiesen / Herrenäcker II
Plan Nr. 7.012**

– *Allgemeines Wohngebiet (WA)* –

Begründung

(§ 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB)

Planungsstand 17.01.2017

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. Der Stadtteil Rohrbach liegt im Westen der Gesamtstadt und unterliegt der Eigenentwicklung.

2. Anlass und Ziel der Planaufstellung, Erforderlichkeit der Planung, Verfahrenswahl

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.

Im Zuge des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen - Gemmingen – Ittlingen wurde das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen, mithin besteht aus der gesamtstädtischen Sicht das Ziel der wohnbaulichen Weiterentwicklung des Stadtteils Rohrbach am Standort des Plangebietes.

Das Erfordernis der Planaufstellung gem. §1 Abs. 3 BauGB ergibt sich aus dem Ziel der Stadt Eppingen, einerseits mit dem Fokus auf die Kernstadt Eppingen und die dortigen Infrastruktureinrichtungen Wohnbauflächen bereitzustellen, andererseits aber auch in einem angemessenen Maß in den Stadtteilen Angebote für eine wohnbauliche Entwicklung bereitzustellen. Hierbei wurden in den letzten Jahren in den Stadtteilen Richen (Baugebiet „Leimengrube“), Kleingartach (Baugebiet „Mühlfeld-Martinsberg II“), Mühlbach (Baugebiet „Leonbronner Hohl“) und Adelshofen (Baugebiet „Alter Richener Weg“) Wohnbauflächen entwickelt, welche sich am Markt etabliert haben und bei denen aktuell nur noch wenige Baugrundstücke in kommunaler Hand für eine Wohnbebauung bereit stehen. Gleiches gilt auch für die in der Kernstadt Eppingen liegende zentrale Wohnbaufläche „Vogelsgrund II“.

Vor diesem Hintergrund soll in der perspektivischen Sicht im Stadtteil Rohrbach der vorhandene Eigenbedarf abgedeckt werden, aber zugleich dazu beigetragen werden, dass auch ein über den Stadtteilbezug hinausgehender Baulandbedarf mit abgedeckt wird. Das Baugebiet soll abschnittsweise und damit bedarfsgerecht entwickelt werden. Weder der Eigenentwicklungsbedarf noch der Beitrag zum gesamten Wohnbauflächenbedarf lässt sich über vorhandene Innenentwicklungspotentiale abdecken. Sie sind zwar im Stadtteil Rohrbach wie auch in Bezug auf die Gesamtstadt quantitativ vorhanden, im Sinne der Mobilisierbarkeit jedoch nicht ausreichend, den vorhandenen Wohnbauflächenbedarf zu decken. Insbesondere fehlt es überwiegend an der Verfügbarkeit der Grundstücke. Sie stehen zu 95 % nicht im Eigentum der Stadt.

Die Erforderlichkeit der Planaufstellung ergibt sich demnach aus der Zielsetzung der Schaffung von planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung eines Wohnbaulandangebotes in dem Stadtteil Rohrbach, aber auch in einem gesamtstädtischen Kontext der Wohnbaulandentwicklung

Die Baugebietsentwicklung steht dabei in einem engen Kontext zu der landschaftsplanerischen Absicht, die Freiflächen nördlich des Plangebietes zu qualifizieren, als eine grüne Mitte des Stadtteils weiterzuentwickeln und in diesem Zuge die Rohrbach freizulegen. Auch die Planungsabsicht spiegelt sich mit der Ausweisung einer geplanten Grünfläche bereits im Flächennutzungsplan wieder.

Der Bebauungsplan wird aufgrund seiner Lage im Außenbereich als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Begleitend zum Bebauungsplan erfolgt eine Umweltprüfung

3. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt am Südostrand der Siedlungsstruktur des Stadtteils Rohrbach. Es dockt östlich an eine Bestandswohnbaufäche (Bebauungsplan Dorfwiesen / Herrenäcker) an und wird zur historischen Ortslage von Rohrbach durch die Aue des Rohrbachs getrennt.

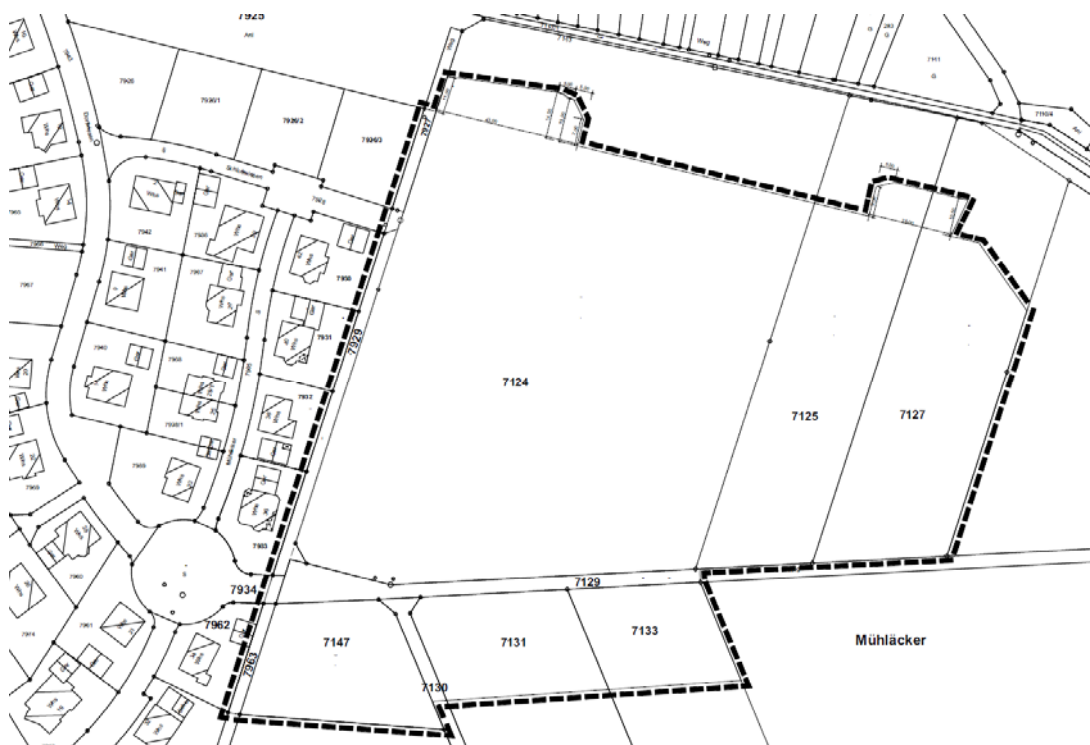
Das Plangebiet umfasst die ackerbaulich genutzten landwirtschaftlichen Flächen östlich angrenzend an das Wohngebiet Dorfwiesen / Herrenäcker sowie am Nordrand Teile der Auesituation des Rohrbachs.

Die Abgrenzung des Plangebiets ist in der beiliegenden, maßgeblichen Plankarte dargestellt (vgl. Anlage) und umfasst ganz oder teilweise folgende Flurstücke auf Gemarkung Eppingen-Rohrbach:

Flst. 7124, 7125, 7127, 7129, 7130, 7131, 7133, 7147, 7927, 7929, 7934, 7963

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2,87 ha auf.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans, o.M.,

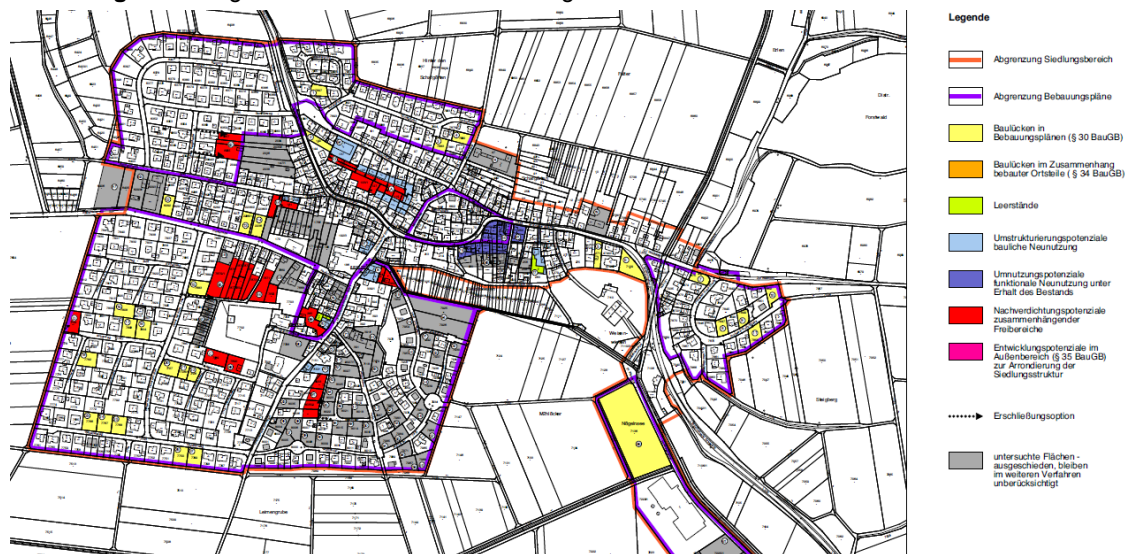


4. Vorhandene Optionen der Innenentwicklung / Bedarfslage

Die bauliche Entwicklung im Plangebiet bezieht sich auf Außenbereichsflächen. Im Sinne des §1(5) Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Im Hinblick auf Entwicklungsoptionen im Zuge der Innenentwicklung liegen für alle Stadtteile der Stadt Eppingen seit 2004 sog. MELAP-Konzepte vor. Im Zuge der MELAP-Konzepte wurden dabei durchgängig für alle Stadtteile die wesentlichen Aspekte möglicher Reserveflächen erhoben (Baulücken in B-Plänen und im unbeplanten Innenbereich, untergenutzte Flächen). Im Sinne der Aktualität beobachtet die Stadt Eppingen aktiv seit Jahren in den Stadtteilen und auch am Standort Rohrbach kontinuierlich die sich fortentwickelte städtebauliche Entwicklung, treibt die Innenentwicklung im Dialog voran und begleitet die Innenentwicklung aktiv städtebaulich wie bauleitplanerisch. Vor diesem Hintergrund besitzen die im Stadtteil Rohrbach im Jahr 2004 erhobenen Innenentwicklungspotenziale weiterhin eine Aktualität als Grundlage für die städtebauliche Innenentwicklung. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich die im Zuge der MELAP-Konzeption erhobenen Innenentwicklungspotenziale eher reduziert als vermehrt haben und im Grundsatz die Bereitschaft, private Flächen an Dritte oder an die Stadt zu veräußern seit 2004 rückläufig ist.

Abbildung 2: Auszug aus der MELAP-Untersuchung für den Stadtteil Rohrbach



Die Ergebnisse der MELAP-Untersuchung bilden für die Stadt Eppingen im Sinne des Ziels der Stärkung der Innenentwicklung einen kontinuierlichen Handlungsrahmen und sind eine Leitlinie für eine Vielzahl von Planungen, die hierauf aufbauen (bspw. Ortsentwicklungskonzepte, Bebauungspläne im Innenbereich nach §13a, Nachnutzung nicht mehr benötigter Gemeinbedarfsflächen, Eigentümergespräche zur Mobilisierung von Innenentwicklungsflächen etc.). Festzustellen ist jedoch, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen in der Innenentwicklung stark von Mitwirkungsinteressen privater Eigentümer abhängig sind und über die Innenentwicklung nicht in dem Maße eine Baulandentwicklung forciert werden kann und konnte, die den vorhandene Bedarf an Wohnbauflächen im Mittelzentrum Eppingen und dessen Stadtteile abdecken könnte.

Dies gilt auch für den Stadtteil Rohrbach, bei dem zwar punktuelle Maßnahmen im Innenbereich (bspw. Bebauungsplanverfahren zur städtebaulichen Nachverdichtung im B-Plan Hinter der Kirch) greifen, in den quantitativ zentralen Entwicklungsbereichen (bspw. im räumlichen Umfeld des Friedhofs, im Blockinnenraum Blüchenstraße, Bergstraße, Sommerweg, Bruchsaler Straße oder in der Fuge Bruchsaler Straße / Mönchstraße) jedoch trotz Bemühungen von Seiten der Stadtverwaltung und des Ortschaftsrates bislang keine Mobilisierung vollzogen werden konnten. Dies auch vor dem Hintergrund, dass rund 95 % der Grundstücke sich nicht im Eigentum der Stadt Eppingen befinden, sondern in privater Hand sind.

Vor diesem Hintergrund wird über das vorliegende Bebauungsplanverfahren zwar in den Außenbereich eingegriffen, dies jedoch nach kritischer Abprüfung möglicher mobilisierbarer Alternativen im Kontext des Innenbereichs.

Im Hinblick auf die Bedarfslage ist eine Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gegeben. Die bestehenden Wohnbaugebiete in Rohrbach sind bis auf wenige Baugrundstücke aufgesiedelt. Um auch den künftigen Nachfragebedarf nach Wohnbauflächen im Stadtteil Rohrbach zu sichern, wird die im FNP ausgewiesene Fläche für die Entwicklung herangezogen. Dem Ortsteil steht nach Raumordnung und FNP Eigenentwicklung zu. Die Träger der Bauleitplanung können Bauflächen in einem Umfang ausweisen, der ihrem voraussichtlichen Bedarf entspricht (§ 5 Abs. 1 BauGB). Dies erfolgte zum einen im Rahmen des MELAP-Programms (Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials des Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum, vgl. unten) und zum anderen auf Ebene des FNP. Im Rahmen des FNP wurde der Wohnflächenbedarf ermittelt, dargelegt und begründet. Die quantitative Verteilung von Wohnbauflächen wurde in einem interkommunalen Planungsprozess, der dem FNP vorgeschaltet war und ihm als Grundlage diente zwischen den Kommunen Eppingen, Gemmingen und Ittlingen abgestimmt. Der FNP wurde genehmigt und ist rechtsgültig. Die seinerzeitigen Planungsgrundlagen und die Planungsziele gelten heute immer noch bzw. mehr denn je.

„...Ein konkreter aktueller Bauflächenbedarf muss für ein stimmiges städtebauliches Konzept regelmäßig nicht vorliegen. Die Gemeinde darf auch für einen Bedarf planen, der sich erst in Zukunft abzeichnet. Eine andere, engmaschigere Betrachtungsweise würde die Städtebaupolitik der Gemeinde zu sehr einengen. Dies würde dem Sinn und Zweck des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht gerecht.“ Vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 14. Juli 2014 – 2 B 581/14.NE-`

Der in § 1 Abs. 5 Satz 3 formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung schließt andere Maßnahmen nicht aus; er ist also nicht im Sinne einer „Baulandsperr“ oder eines „Versiegelungsverbot“ zu verstehen. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 Satz 1) angemessen zu berücksichtigen.

Hierfür besteht ein Konzept zur Innenentwicklung im Raum Eppingen sowie für das Plangebiet ein städtebaulich, schlüssiges Konzept. Auf Grundlage des erstellten Konzeptes sowie auf Grundlage des damals erarbeiteten Konzeptes zur Innenentwicklung soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, sowie die unter § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen Belange in einem Bebauungsplan rechtlich gesichert werden.

5. Derzeitige Situation im Plangebiet

5.1. Derzeitige Situation

Bestehende Nutzung und Merkmale innerhalb des Plangeltungsbereichs

Das Plangebiet wird derzeit durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung auf den fruchtbaren Böden des Kraichgaus geprägt. Das Plangebiet stellt sich als komplett ausgeräumte landwirtschaftliche Flur dar, welche über keine landschaftlichen Strukturelemente verfügt. Entsprechend hart wirkt heute die städtebauliche Kante des vorhandenen Wohngebietes auf den Landschaftsraum. In seiner Topografie bildet das Plangebiet eine leichte Hangschulter aus, welche sich vom Kreisverkehr im Bestandsgebiet hinunter in die Elsenzaue zieht.

Der Nordteil des Plangebietes grenzt an die Aue des Rohrbachs, welcher derzeit noch verdohlt verläuft. In diesem Bereich liegt für das Bestandsgebiet ein Regenrückhaltebecken innerhalb der Rohrbachau. Jenseits der Rohrbachau liegen kleinteilig strukturierte Grabenland- und kleingartenartige Strukturen, welche heute den Südrand der historischen Ortslage prägen.

Bestehende Nutzung und Merkmale außerhalb des Plangeltungsbereichs

An den Plangeltungsbereich grenzen südlich weitere ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen an, welche durch einen linearen und Gehölz bestandenen Grabenzug gegliedert werden. Östlich grenzt an das Plangebiet der Übergang zwischen der Rohrbachau und der Elsenz-Aue an, hier liegt eine bislang noch nicht aufgesiedelte Mischbaufläche, an welche sich weiter südlich in der Elsenz-Aue die gewerblichen Flächen des Gebiets Wiesental anschließen.

Abbildung 3: Luftbild des Plangeltungsbereichs und dessen räumliches Umfeld (Quelle: Google)



Abbildung 4: Bestandssituation in und angrenzend an das Plangebiet



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

Landesentwicklungsplanung 2002

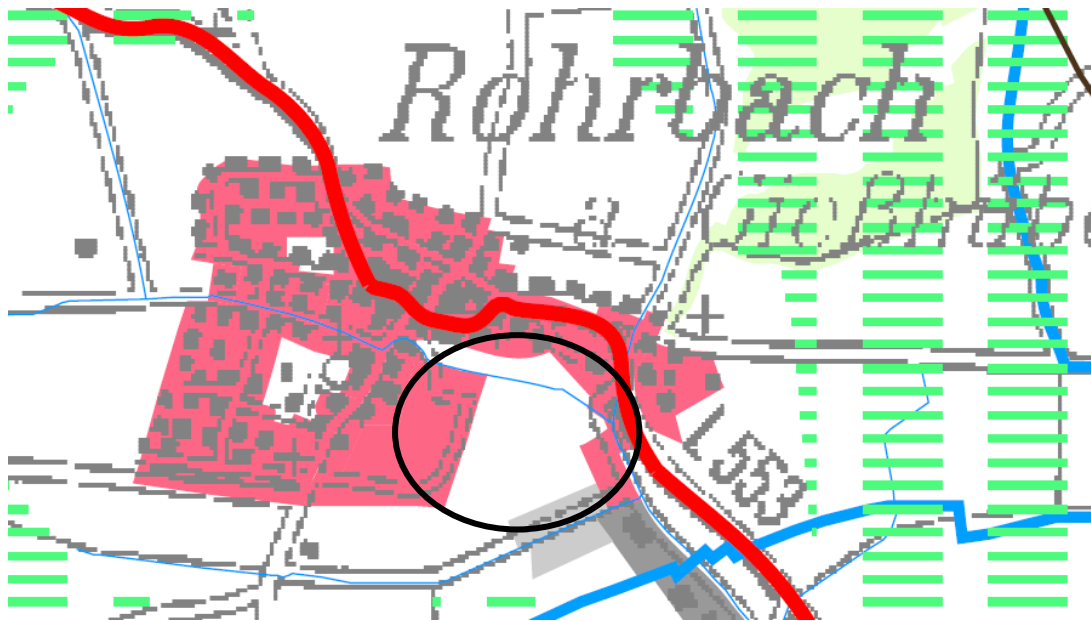
Die Stadt Eppingen liegt in der Region Franken (Landkreis Heilbronn) und gehört zum Ländlichen Raum im engeren Sinne. Die Stadt liegt auf der Landesentwicklungsachse (Bretten) - Eppingen - Schwaigern - Leingarten - Heilbronn - Weinsberg - Obersulm - Bretzfeld - Öhringen - Neuenstein/ Waldenburg/ Kupferzell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

Regionalplan Heilbronn - Franken 2020

Die Stadt Eppingen ist als Unterzentrum festgelegt und wird als Mittelzentrum vorgeschlagen. Der Stadtteil Rohrbach unterliegt der Eigenentwicklung.

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

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

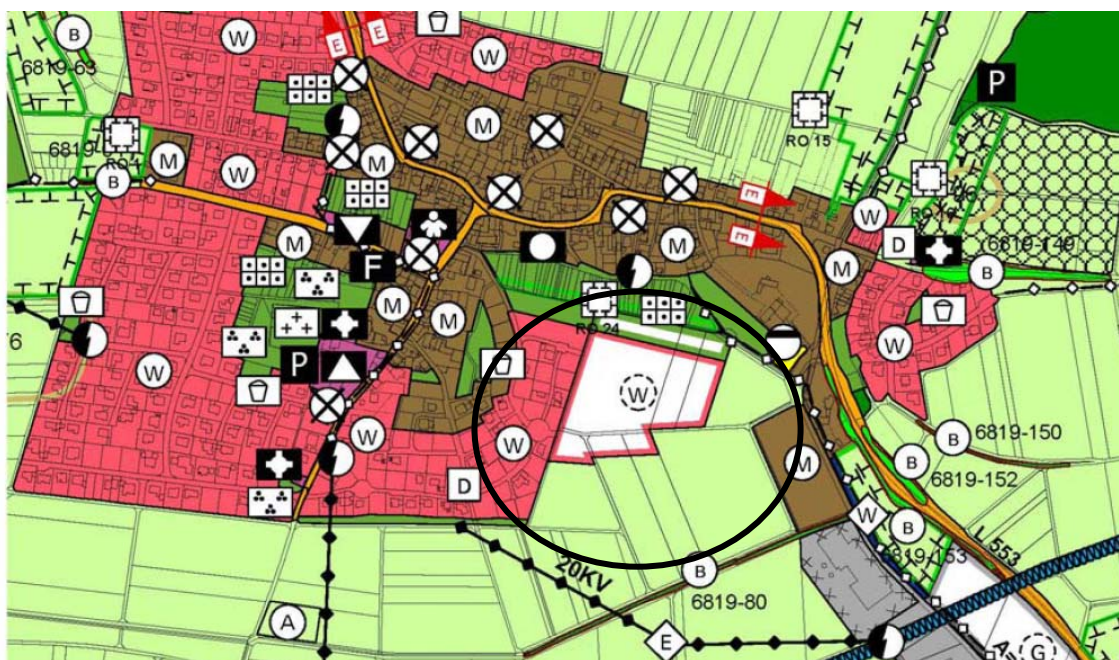


Hinsichtlich der Mindestdichten stellt der Regionalplan nach Plansatz 2.4.0 Abs. 5 (Z) eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha dar. Bei geplanten 41 Gebäudeeinheiten mit einem Anteil an 1,5 WE/Gebäude und einem Ansatz von 2,26 EW/WE (Berechnungsgrundlage: 21.094 EW, 9.353 Wohnungen, jeweils im 4. Quartal 2014) werden absehbar rund 139 EW zu erwarten sein, was ein Durchschnittsbruttodichte von ca. 49 EW/ha entspricht.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2017 für den Verwaltungsraum Eppingen (Eppingen, Gemmingen, Ittlingen), vom 26.02.2007, genehmigt am 28.06.2007, weist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche, die vorgesehene Öffnung des Rohrbachs als geplante Grünfläche aus. Der Bebauungsplan entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2017 vom 28.06.2007

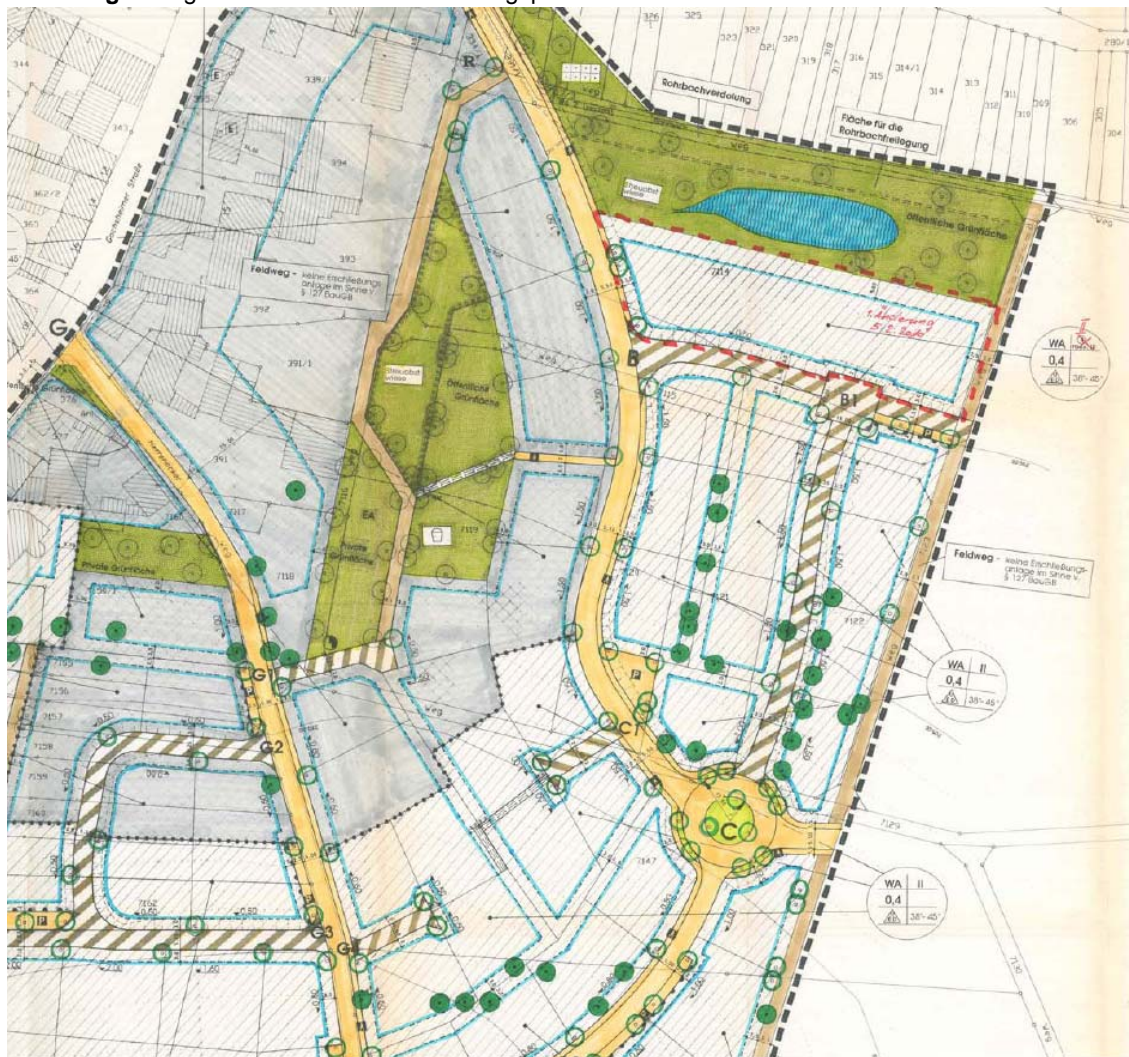


Vorhandene Bebauungspläne

Das Plangebiet ist bislang nicht mit einem Bebauungsplan belegt.

An das Plangebiet grenzt westlich der Bestandsbebauungsplan Dorfwiesen / Herrenäcker an, der eine kleinteilige Individualwohnbebauung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes vorsieht (Festsetzung WA, II Vollgeschoss, GRZ 0,4).

Abbildung 7: Angrenzender Bestandsbebauungsplan Dorfwiesen / Herrenacker

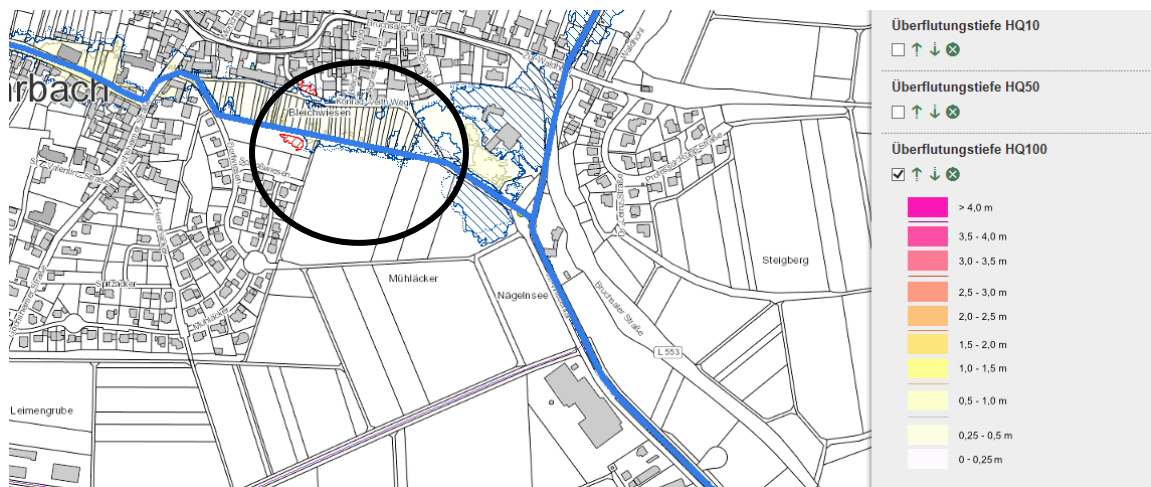


Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietszonen.

Laut Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet im nordöstlichen Bereich innerhalb einer Überflutungsfläche des HQ_{extrem} , nicht aber des HQ_{100} .

Abbildung 8: Auszug aus Hochwassergefahrenkarte (Quelle LuBW, 2015)



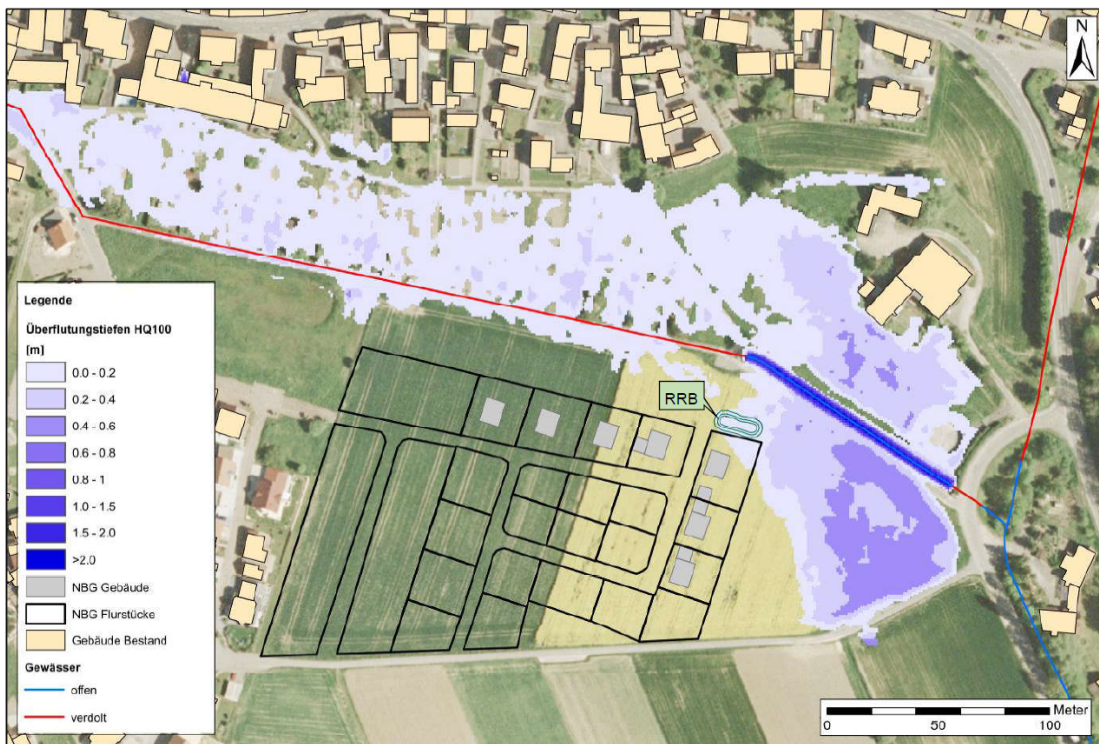
Vor dem Hintergrund der geplanten Offenlegung des Rohrbachs wurden die hydraulischen Berechnungen aktualisiert (Verbesserung der Überflutungssituation am Rohrbach - Wasserwirtschaftliche Machbarkeitsstudie, Wald+Corbe, Hügelsheim, Stand Mai 2016), um mögliche Folgewirkungen einer Öffnung der Verdolung der Rohrbachs auf den Hochwasserabfluss und die Angrenzer / Unterlieger bzw. den Einlauf in die angrenzende Elsenz vertiefend zu untersuchen. In diesem Rahmen kam ein interstationäres 2D-Modell zum Einsatz, welches über die vorliegenden Hochwassergefahrenkarten hinausgehend deutlich detailliertere Ergebnisse im Hinblick auf den abzusehenden Verlauf der HQ₁₀₀ zeitigte.

In der Konsequenz wurde die städtebauliche Planung dahingehend angepasst, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans modifiziert und die vorgesehene Pufferung des Regenwassers (Regenüberlaufbecken) standörtlich verlagert wurde. Im Ergebnis liegt der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb der nach der aktuellen Berechnung zu erwartenden HQ₁₀₀-Linie.

Entsprechend §9 (6a) BauGB sind die Abgrenzungen des HQ₁₀₀ auf Basis des aktuell vorliegenden Gutachtens in der Plandarstellung des Bebauungsplans nachrichtlich vermerkt.

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

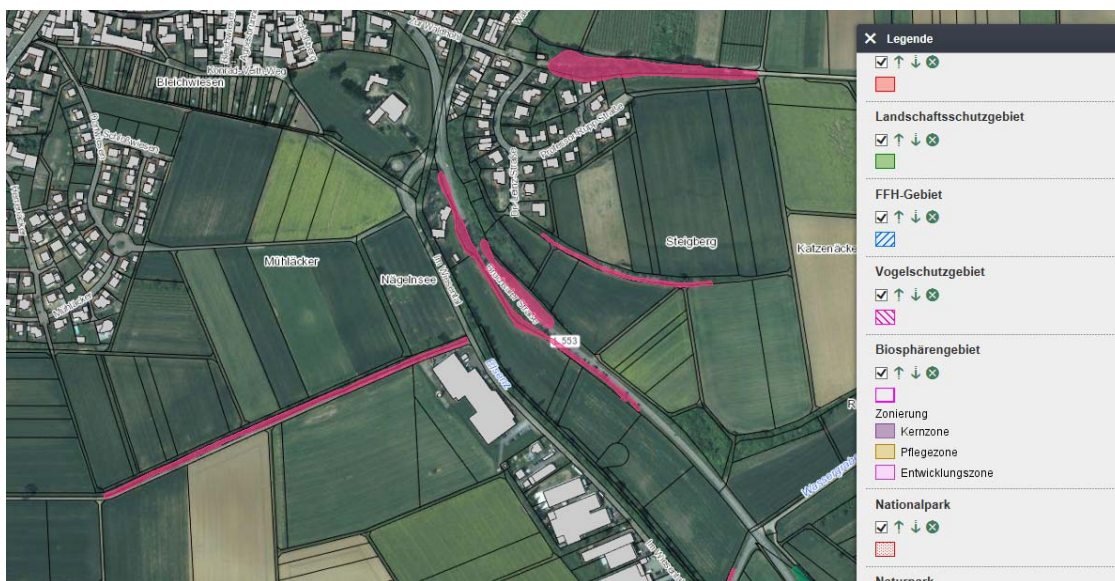
Abbildung 9: Überflutungstiefen HQ100 (Ist-Zustand) 2D-Modell interstationär, Quelle: Wasserwirtschaftliche Machbarkeitsstudie, Wald+Corbe, Hügelsheim, Stand Mai 2016)



Schutzgebiete nach Naturschutzrecht / Natura 2000-Gebiete

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

Abbildung 10: Auszug Schutzgebietskulissen (Quelle LuBW, 2015)



Altlasten

Kenntnisse über Altlasten / Altstandorte liegen nicht vor.

Boden- und Kulturdenkmale

Kenntnisse über Boden- oder Kulturdenkmale liegen nicht vor.

Immissionsschutz

Nordöstlich des geplanten Wohngebietes auf Flst. 7110 werden 40 Mastschweine auf Stroh gehalten. Der anfallende Mist wird auf einer Dunglege mit einer Grundfläche von 24qm gelagert. Die Jauche wird in einer geschlossenen Grube gelagert. Eine Änderung des Tierbestandes ist derzeit nicht in Planung. Nach Berechnungen des LRA Heilbronn (vgl. Darlegung im Zuge der frühzeitigen Beteiligung) ist nicht von unzumutbaren Immissionsbeeinträchtigungen auszugehen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen daher keine Bedenken.

Für das Plangebiet liegt zudem eine schalltechnische Untersuchung zur geplanten Erweiterung des Wohngebiets (Ingenieurbüro Raimund Wiotte, Karlsruhe, Stand 14.03.2014) vor.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Für das geplante Baugebiet "Dorfwiesen/Herrenäcker II" wurde die resultierende künftige Lärmsituation aus Nachbarschaft, Gewerbe und Verkehr untersucht und nach DIN 18005 überprüft.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass sowohl für die Lärmanteile aus Nachbarschaft und Gewerbe, als auch für den Lärm aus öffentlichen Verkehrswegen die Richtwerte der DIN 18005 jeweils eingehalten werden. Darüber hinaus liegen sogar in der Summation die Gesamtlärmimmissionen aus Nachbarschaft, Gewerbe und Verkehr noch unter den Richtwerten für Gewerbelärm. Nach derzeitigen Kenntnisstand können daher schädliche Umwelteinwirkungen aus Lärm im Sinne des BImSchG nachzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sollte gewährleistet werden, dass durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und bauliche Maßnahmen der vorhandene Geh-, Rad- und Landwirtschaftsweg, der das künftige Wohngebiete südlich tangiert, auch weiterhin nicht als Verkehrserschließung für den gesamten Bereich der dortigen Neubaugebiete genutzt werden kann, um größere Verkehrsverlagerungen und damit verbunden Erhöhungen des Verkehrslärms in diesem Bereich zu vermeiden.

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

Landwirtschaftliche Belange

Wirtschaftsfunktionenkarte

Aufgrund der hohen Bodenbonitäten besitzt das Plangebiet für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eine sehr hohe Bedeutung. Hinzu kommt, dass das Plangebiet sich als großer landwirtschaftlicher Schlag darstellt und aufgrund der Ortsnähe und der guten Erschließungsstruktur sowie der noch mäßigen Hangneigungen sehr gut bewirtschaftbar ist. In der Wirtschaftsfunktionenkarte, welche die natürlichen Bodengüte, die Bewirtschaftungsfaktoren und agrarstrukturelle Faktoren (bspw. Wegenetz, Grundstücksgrößen etc.) übergreifend zusammenfasst, wird das Plangebiet dementsprechend auch als Vorrangflur Stufe I dargestellt. Im Vergleich zur Gesamtstadt zeigt sich jedoch, dass diese Kategorisierung faktisch für alle Teilräume der Stadt Eppingen, welche sich auf das leicht hügelige offenen Kraichgauraum mit seinen durchweg hohen Bodengüten bezieht, gleichermaßen gilt.

Flurbilanz

Mit Blick auf die Flurbilanz am Standort Rohrbach und der damit verbundenen Frage möglicher Standortalternativen ist festzustellen, dass das Plangebiet als Vorrangfläche Stufe 1 kategorisiert wird. Gleichermäßen werden mit Ausnahme einiger Böschungskanten die gesamten Flächen im Umfeld der Siedlungsstruktur des Stadtteils Rohrbach durchgängig als Vorrangflächen der Stufen I kategorisiert, lediglich am Südrand existieren aufgrund der Hangneigungen einige Bereiche mit Vorrangfläche Stufe 2, die Entwicklungsrichtung nach Süden wird jedoch aufgrund der ausgreifenden siedlungsstrukturellen Entwicklung nicht mehr weiterverfolgt (vgl. auch vollzogene Änderungen im B-Plan Kirchweg). In diesem Rahmen ist zu konstatieren, dass auch andere siedlungsstrukturell denkbare räumliche Optionen der Außenentwicklung (Siedlungsentwicklung nach Norden oder Westen) in gleichermaßen hochwertige landwirtschaftliche Flächen eingreifen würden (vgl. Darstellung der Wirtschaftsfunktionenkarte und der Flächenbilanz). Insofern betrifft am Standort Rohrbach (wie auch in Bezug auf den offenen Kraichgauraum im Allgemeinen) eine weitere Siedlungsentwicklung aufgrund der durchgängig hohen Bodenbonitäten immer landbauwürdige Flächen mit einer besonderen Eignung für den landwirtschaftlichen Anbau (vgl. auch Darstellung der Wirtschaftsfunktionenkarte und der Flächenbilanz).

Vor dem Hintergrund der derzeitigen Pachtverhältnisse betrifft der Entzug der landwirtschaftlichen Flächen durch die Aufsiedlung des Plangebietes jedoch insgesamt vier landwirtschaftliche Betriebe aus Eppingen-Rohrbach, wodurch eine Situation vermieden ist, dass der Entzug der landwirtschaftlichen Flächen sich im Sinne der Existenzgefährdung auf einen landwirtschaftlichen Betrieb fokussiert.

Abbildung 11: Wirtschaftsfunktionenkarte (Quelle: LEL, 2015)

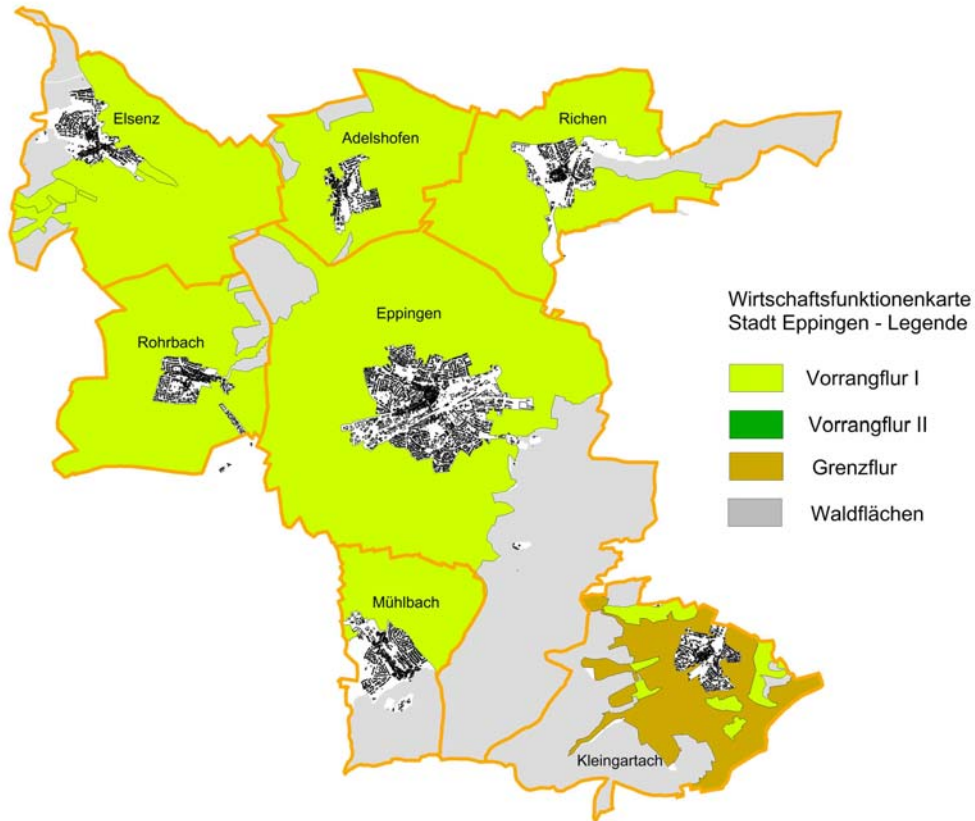
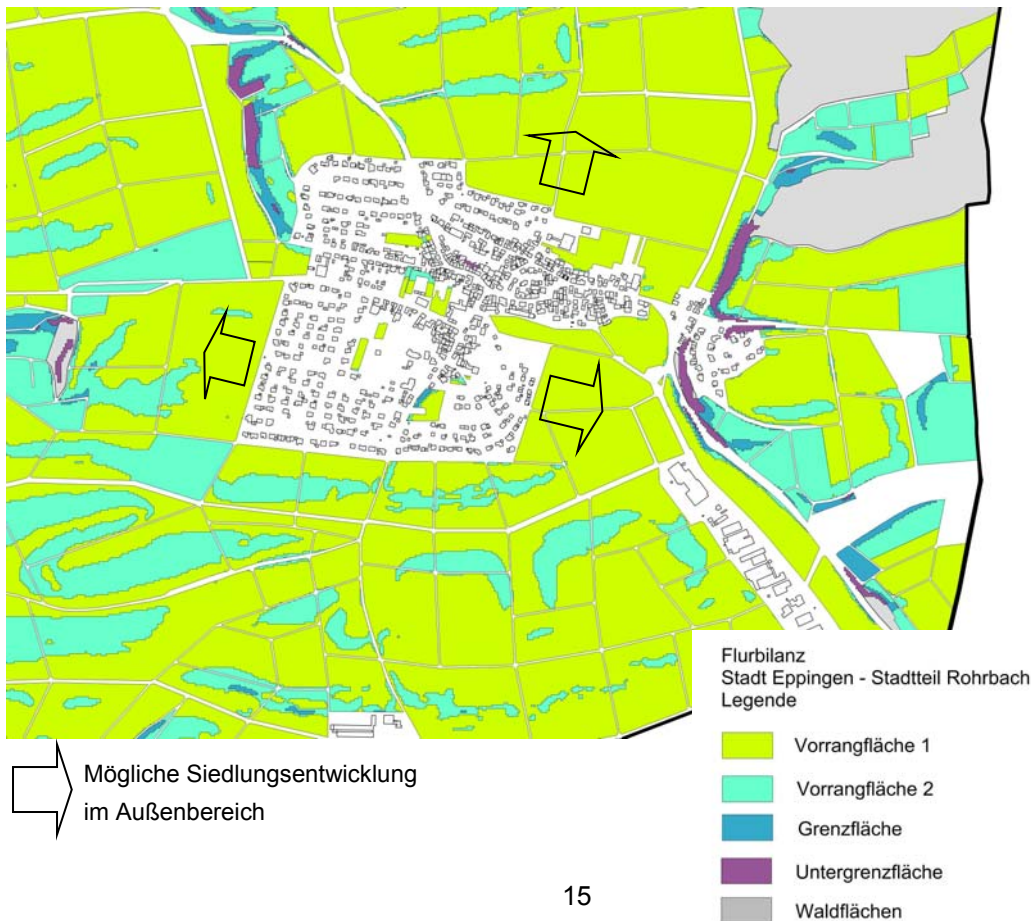


Abbildung 12: Flurbilanz Stadtteil Rohrbach (Quelle: LEL, 2015)



Artenschutz

Die Prüfung des Aspekts Artenschutz erfolgte über eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Gruppe für Ökologische Gutachten (GÖG), Stuttgart mit Stand vom 19.11.2015.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung: Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldbereinigung

Der Verlust von für Bodenbrütern oder bodennahen Brütern als Nistplatz geeigneten Strukturen muss außerhalb der Brutzeit erfolgen.

Baufeldvorbereitung (Bodenabschub etc.) können im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden, da davon ausgegangen werden kann, dass keine Nester mit Eiern bzw. nicht flüggen Jungvögeln in den Eingriffsflächen existieren, so dass im Falle der mobilen Artengruppe der Vögel nicht mit einer vermeidbaren Tötung gerechnet werden muss.

Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahmen):

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

Verlust der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Feldlerche und Schafstelze

CEF-Maßnahme: Entwicklung von Buntbrachen

Flächenbedarf:

ca. 3000 m² Brachestreifen (verteilt in offener Feldflur)

Maßnahmenbeschreibung:

Entwicklung, Erhalt und Pflege von 3-6 mehrjährigen (2-6 Jahre) blüten- und nektarreichen Buntbrachen im Ausmaß von jeweils mindestens 6 m Breite und 70 - 250 m Länge (Gesamtfläche ca. 3000 m²). Die Anlage kann, vorzugsweise in Kuppenlage, sowohl am Rand einer Ackerfläche (als Ackerrandstreifen) als auch im Acker selbst erfolgen. Bevorzugt sollten die Brachen in Bereichen angelegt werden, die bisher wenig von Feldlerchen besiedelt sind, aber eine prinzipielle Eignung aufweisen.

Ein Mindestabstand von 150-200 m zu Waldrändern, Feldhecken, Siedlungen u.a. ist zwingend einzuhalten. Zudem müssen die Buntbrachen 50 m Abstand zu stark von Fußgängern, Fahrzeugen und vor allem Hunden frequentierten Wegen haben.

Einsaat einer Saadmischung aus mehrjährigen Wildkräutern, ausdauernde Kräuter, Stauden u.ä. (z.B. 'Blühende Landschaft – mehrjährig, Saadmischung 23 – Rieger & Hofmann', Lebensraum I ®' Fa. SaatenZeller). Nach Möglichkeit sollte autochthones Saatgut verwendet werden.

Die Ansaatstärken sind nicht zu hoch zu wählen, um möglichst lockere und lichtdurchlässige Bestände zu erhalten. Bei einer dichten Ansaat kann durch nachträgliche Bearbeitung (z.B. mit einem Freischneider) ein lückiger Bestand entwickelt werden.

Auf die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln oder anderweitigen gezielten Unkrautbekämpfungen mit Herbiziden, die Kalkung und Düngung, die Anlage von Mieten, die Ablagerung von Mist oder Erde und das Abstellen von Geräten und Fahrzeugen ist nicht zulässig.

Die Abgrenzungen der Ackerbuntbrachestreifen sind jeweils an den Ecken durch (Holz-)pfosten zu kennzeichnen.

Zeitpunkt der Durchführung:

Umsetzung vorgezogen vor Beginn der nächsten Brutzeit und mindestens 1 Jahr vor Baubeginn

Unterhaltungspflege:

Die Unterhaltungspflege orientiert sich am Entwicklungsziel des Pflanzenbestandes und an den Nährstoffverhältnissen.

Bei mehrjährigen Einsaaten kann ein gestaffelter, später Pflegeschnitt durchgeführt werden, um konkurrenzstarke Pflanzenarten zurückzudrängen (etwa ab dem dritten / vierten Jahr ab Herbst mit Abtransport des Schnittguts). Das Schnittgut ist, nach Möglichkeit, immer zu entfernen. An Böschungen oder besonders ungünstigen Standorten können die Bestände not-falls auch gemulcht werden. Eine Mahd mit anschließender Entfernung des Schnittgutes ist jedoch immer vorzuziehen.

Ein Schröpfschnitt zur Aushagerung des Bodens kann vor der Samenreife im 1. Standjahr

(Juli / August) ca. 15 cm über dem Boden und unter Abwägung von Artenschutzaspekten durchgeführt werden. Voraussetzung dafür ist die Freigabe der Fläche durch eine ökologische Kontrolle, um Gelegetverluste o.ä. zu vermeiden. Der Schröpfzeitpunkt bzw. die Höhe des Schnittes muss gewährleisten, dass die auflaufende Saat nicht mitgeköpft wird, da sonst das Blühen der gewünschten Arten verhindert wird.

Zur Bekämpfung von Disteln kann, soweit naturschutzfachlich vertretbar, Mitte Juli eine Hochmahd erfolgen. Die Schnitt- oder Mulchhöhe sollte bei mind. 40 cm liegen.

Zum Zweck der Nachpflege kann alternativ eine Bearbeitung mit der Federzinkenegge oder dem Grubber durchgeführt werden. Es wird die Bodenbearbeitung im Herbst des zweiten Standjahres, beziehungsweise im Vorfrühling oder Herbst des dritten Standjahres empfohlen. Die Bodenbearbeitung verringert die Bodendeckung nur kurzfristig. Auf die Artenzahl sollte sie in der Regel keinen Einfluss haben, jedoch können nach der Bodenbearbeitung insbesondere mehrjährige gesäte Pflanzenarten wie der Natterkopf oder die wilde Möhre häufiger auftreten. Teils werden auch einjährige Ackerpflanzen wie die Kornblume oder der Klatschmohn gefördert. Es lohnt sich, einen Eingriff durchzuführen, bevor Gräser überhand nehmen und gesäte Pflanzenarten nur noch spärlich vertreten sind. Zu beachten ist weiter, dass die Bodenbearbeitung auf gemähten Teilflächen der Buntbrache durchgeführt wird.

Verlust der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Schafstelze

CEF-Maßnahme: Schaffung von Singwarten

Maßnahmenbeschreibung:

Erhöhung des Angebots an Singwarten durch Aufstellen von Pfählen (ca. 1 Pfahl / 200 m²) auf Buntbracheflächen (siehe Maßnahme C 1). Die Anlage von kulissenbildenden Strukturen wie Gehölzen oder Heckenreihen im Rahmen von "Biotopverbundmaßnahmen" ist zwingend zu vermeiden!

Zeitpunkt der Durchführung:

Mindestens 1 Jahr vor Baubeginn; bei künstlichen Singwarten vor der Baufeldbereinigung.

Unterhaltungspflege:

Der Verlust von künstlichen Singwarten muß bis Anfang März des Folgejahres ersetzt werden.

Sämtliche CEF-Maßnahmen müssen vor Baubeginn erfolgreich, d.h. mit einem ausreichenden zeitlichen Vorlauf, umgesetzt worden sein. Die Realisierung der CEF-Maßnahmen muss durch eine Festsetzung im Landschaftspflegerischen Begleitplan und ein Risikomanagement gesichert werden.

Sicherung der Maßnahmen / Umsetzung

Die formalrechtliche Absicherung der Maßnahme hat durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag, eine Festsetzung im Bebauungsplan oder ggf. durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu erfolgen.

Die formalrechtliche Absicherung der Maßnahme erfolgt durch das Amt für Bauen, Umwelt und Planung, Landkreis Heilbronn.

Die Maßnahmen wurden auf folgenden Flurstücken westlich der Siedlungsstruktur des Stadtteils Rohrbach und damit im räumlichen Umfeld des Plangebietes umgesetzt:

Flst. 7648 (südlich Sportgelände): 1.255 qm

Flst. 7399 (Gewann Stadelsbühl): 979 qm

Flst. 7406 (Gewann Judenkirchhof): 1.470 qm

Risikomanagement

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

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

Um die Maßnahmeneffizienz zu erfassen und zu bewerten wird im Rahmen des Artenschutzes ein 3- bis 5-jähriges Monitoring durchgeführt. Dieses beginnt mit der Umsetzung der vorgezogenen Maßnahmen zum Funktionsausgleich und beinhaltet jährliche Erfassungen zu den betroffenen Arten. Dabei steht im Vordergrund, mögliche Veränderungen hinsichtlich Bestandsgröße und Bestandsgefüge zu erkennen und maßnahmenbezogen zu bewerten.

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

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

Um auch bei einer unzureichenden Maßnahmeneffizienz die kontinuierliche Erfüllung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang sicher stellen zu können, sind ggf. begleitende Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen vorzusehen, die bei Fehlentwicklungen durchgeführt werden können.

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

6. Städtebauliche Konzeption, vorgesehene Planänderung

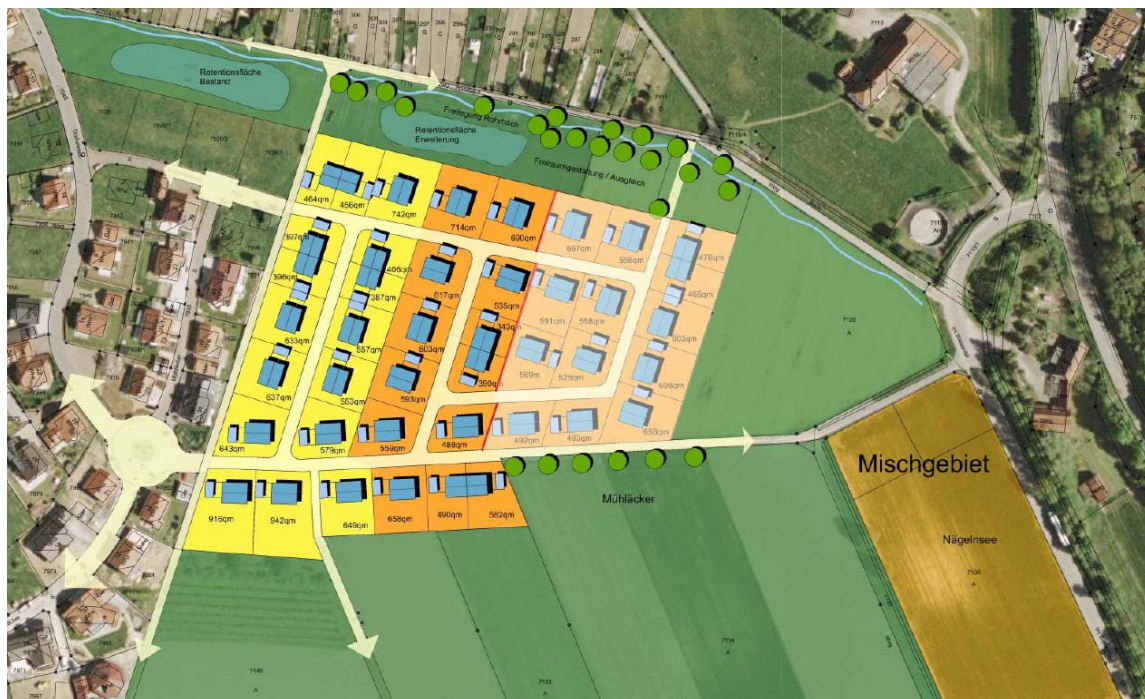
6.1. Planungskonzept, Ver- und Entsorgung, Verkehrliche Erschließung

Das städtebauliche Konzept sieht vor, eine wohnbauliche Nachnutzung andockend an die bestehenden Wohnbauflächen zu vollziehen. Die Gebietserschließung dockt dabei einerseits an dem vorhandenen Kreisverkehr im Gebiet Dorfwiesen / Herrenacker und damit an einer leistungsfähigen Gebietserschließung (Straße Dorfwiesen) an, eine untergeordnete Erschließung besteht über die parallel zur Aue des Rohrbachs verlaufende Straße Schloßwiesen.

Die eigentliche Gebietserschließung ist leiterförmig aufgebaut, verfügt über Ringschlüsse und ist damit zum einen robust gegenüber Havarien und kann zum anderen problemlos abschnittsweise erschlossen werden. Die Querschnittsbreiten der Erschließung betragen bei der Haupterschließung 5,50m Fahrbahnbreite zzgl. 1,50m Fußweg, die untergeordneten Verkehrsflächen werden als Mischverkehrsflächen mit einem Querschnitt von 5,50m ausgebaut.

Von der Bebauungsstruktur her ist entsprechend des Charakters des Stadtteils Rohrbach überwiegend eine Individualwohnbebauung in Form von Einzelhäusern, in Teilen auch Doppelhäusern vorgesehen. Die Höhenentwicklung orientiert sich grundsätzlich am Bestand. Vom Grundsatz her ist von den Dachformen eine möglichst große Flexibilität vorgesehen, um den Bauherren ein weites Maß an individuellen Bauwünschen zu ermöglichen. Gleichzeitig bildet der städtebauliche Entwurf jedoch auch eine Grundstruktur aus, die eine städtebauliche Grundordnung sichert.

Abbildung 13: Städtebauliches Konzept



Grünordnerisch bildet die wesentliche Maßnahme die Offenlegung des Rohrbachs, welche als Ökokontomaßnahme vollzogen werden, jedoch in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung steht. Hierbei ist es das Ziel, die Fuge zwischen dem historischen Ortskern und den Neubauf Flächen nachhaltig zu qualifizieren und den Bachlauf wieder erlebbar zu machen. Die Maßnahme steht zudem im größeren Zusammenhang mit dem Ziel der Inwertsetzung der Gewässer (Elsenz / Rohrbach) im Kontext der Gartenschau der Stadt Eppingen. Über die Maßnahmen am Rohrbach hinaus ist grünordnerisch vorgesehen, auf privaten Grundstücksflächen eine Eingrünung gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen zu vollziehen.

Abbildung 14: Vorgesehene Freilegung der Rohrbach (LA Müller, Stand Juni 2016)



Kinderspielangebote sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen, da in fußläufiger Entfernung westlich der Straße Dorfwiesen ein Kinderspielplatz mit ausreichenden Kapazitäten vorhanden ist. Hinzu kommt auch die Qualifizierung des Freiraums entlang des offengelegten Rohrbachs als nutzbarer Freiraum.

Die Entwässerung des Plangebietes wird im Trennsystem und über zwei weitere Regenrückhaltebecken in der Rohrbachbau vollzogen. Dies vor dem Hintergrund, dass die Offenlegung des Rohrbachs wasserrechtlich nicht für Rückhalte Zwecke genutzt werden darf.

Für das Plangebiet liegt ein ingenieurgeologisches Gutachten (Büro Töniges, Sinsheim, Stand 13.03.2014) 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.

Hinsichtlich der Baugrundbeurteilung werden zusammenfassend in Kap. 6 (Baugrundbeurteilung) folgende Aussagen getroffen:

Aufgrund der im Neubaugebiet anstehenden unterschiedlichen Bodenarten (Schwemmlösse und schwemmlößartige Auenlehme) und hoher Grundwasserspiegel im nördlichen Bereich bzw. halbfeste Lössen und Lößlehme im südlichen Bereich bestehen differente Baugrundverhältnisse. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Bereiche ist im Gutachten in der Anlage 1.2 abgeschätzt.

Dadurch ergeben sich zwei unterschiedliche Gründungsempfehlungen für diese Bereiche:

„Südlicher Bereich“

Hier ergeben sich durch die anstehenden bindigen Böden mit halbfester Konsistenz relativ gute, d.h. tragfähige Baugrundverhältnisse. Die Lössen und Lößlehme stellen einen tragfähigen Baugrund dar.

Die Zusammendrückbarkeit bindiger Böden ist allgemein umso größer, je höher der natürliche Wassergehalt bzw. je geringer die Konsistenz des Bodens ist.

Die Bauwerksgründungen können mittels Streifen- und Einzelfundamente in dem gewachsenen Boden durchgeführt werden. Im Folgenden werden Anhaltswerte für die Gründung von Bauwerken angegeben. Die endgültigen Werte müssen im Einzelfall in Abhängigkeit von der jeweiligen Konstruktion, den auftretenden Lasten und den tatsächlichen Baugrundverhältnissen festgelegt werden.

Für die Gründung von Bauwerken in den Lössen und Lößlehmen kann man vorläufig von einem Bemessungssohlwiderstand $\sigma_{R,d}$ von $\sigma = 280$ bis 350 kN/m^2 ausgehen*.

Eine fachtechnische Überprüfung und Untersuchung sollte bei der Erstellung von Bauwerken in jedem Falle erfolgen. Je nach Bauwerksgestaltung reicht eine Überprüfung der ausgehobenen Baugrube oder das Anlegen von Baggerschürfen aus.

„Nördlicher Bereich“

Aufgrund der in diesen Bereichen anstehenden schwemmlößartigen Auenlehme und Schwemmlösse und dem hohen Grundwasserspiegel sind nur mäßige Baugrundverhältnisse vorhanden.

Die Zusammendrückbarkeit bindiger Böden ist allgemein umso größer, je höher der natürliche Wassergehalt bzw. je geringer die Konsistenz des Bodens ist.

Es wird empfohlen, die Bauwerksgründungen bei einer Unterkellerung mittels einer Bodenplatte mit einem entsprechend den Belastungen des Gebäudes zu dimensionierenden Schotterunterbaus zu gründen.

Werden Gebäude ohne Unterkellerung in diesem Bereich geplant, können diese eventuell mittels Einzel- und Streifenfundamente gegründet werden.

Binden Gebäudeteile entsprechend tief ins Gelände ein, so müssen diese wasserdicht und gegen Auftrieb als so genannte „Weiße Wanne“ ausgeführt werden. Eine wirtschaftliche Aussage über die Art der Gründung ist nur anhand der geplanten Gebäude möglich. Außerdem ist es unerlässlich, weitere Baugrunduntersuchungen anhand genauer Planungsunterlagen festzulegen, um eine wirtschaftliche Aussage hinsichtlich der Gründungsart zu machen.

Im Folgenden werden Anhaltswerte für die Gründung von Bauwerken angegeben. Die endgültigen Werte müssen im Einzelfall in Abhängigkeit von der jeweiligen Konstruktion, den auftretenden Lasten und den tatsächlichen Baugrundverhältnissen festgelegt werden.

Für die Gründung von Bauwerken mittels Bodenplatte in den bindigen Deckschichten kann man vorläufig von Bemessungssohlwiderstand $\sigma_{R,d}$ von $\sigma = 140 \text{ kN/m}^2$ ausgehen.

6.2. Planungsrechtlichen Festsetzungen

6.2.1 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 das Umfeld des Plangebietes vorwiegend durch eine sensible Wohnnutzung geprägt ist und sich in der Ortslage von Rohrbach wie auch in den gewerblichen Flächen Im Wiesental hier adäquatere Standorte mit einem besseren Bezug zu Kundenströmen bieten.

Mit gleicher Begründung werden die nach §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen ebenfalls ausgeschlossen. Eine Ausnahme bilden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, welche als Ausnahme zulässig sind, da diese Betriebe mit der umgebenden Wohnnutzung und dem Standort als solchem vereinbar sind.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Wandhöhen der Gebäude werden mit dem Ziel festgesetzt, bei flachen Dachneigungen (flaches Satteldach, Walmdach, Zeltdach) eine klare zweigeschossige Bauweise zu ermöglichen und bei steileren Dachneigungen (steiles Satteldach / Walmdach) eine 1,5-geschossige (eingeschossige Bauweise mit Kniestock) zu ermöglichen. Das jeweils eingetragene Maß wird gemessen von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH: definiert als Oberkante Rohboden im Erdgeschoss) bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut.

Bei vor- oder zurückspringenden Bauteilen darf die Wandhöhe das jeweils zulässige Maß auf maximal 1/3 der Trauflänge um höchstens 2 m überschreiten. Ziel dieser Reglementierung ist die Ermöglichung solcher Bauteile ohne dabei das Gesamterscheinungsbild der Gebäude zu beeinflussen.

Für das Wohngebiet wird resultierend aus der festgesetzten Wandhöhe und den vorgesehenen Dachneigungen eine Firsthöhe der Gebäude auf maximal 9,00m festgesetzt. Als Firsthöhe (FH) gilt das jeweils eingetragene Maß gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante (OK) First bzw. bis zur Gebäudeoberkante. Diese Festsetzung definiert trotz der variablen Dachformen die Sicherung eines durchgängigen Gesamterscheinungsbilds im Kontext einer einheitlichen maximalen Höhenentwicklung der Gebäude.

6.2.3 Bauweise

Um eine möglichst gute Einbindung der Ergänzungsbebauung in den umliegenden Siedlungsbestand zu sichern und die städtebauliche Dichte in einem angemessenen und dem Stadtteil Rohrbach entsprechenden Rahmen zu halten, wird als Bauweise eine Beschränkung auf Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

6.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung von Baugrenzen definiert den Rahmen einer baulichen Ausnutzbarkeit und wird im Plangebiet differenziert festgesetzt: So werden am Ost- und Südrand „Vignettenbaufenster“ vorgesehen, um hier einen einheitlich gestalteten Siedlungsrand zu definieren, im Inneren des Baugebietes werden durchlaufende lineare Baufenster festgesetzt, um eine Flexibilität im Grundstückszuschnitt zu erhalten und am Nordrand dockt das Plangebiet auch mit der Baufensterausformung an die 1. Änderung des Bebauungsplans Dorfwiesen / Herrenäcker an.

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.

6.2.5 Stellung baulicher Anlagen

Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich jeweils an der Lage der Erschließungsstraßen und gewährleistet eine städtebauliche Grundorientierung und Ordnung.

6.2.6 Nebenanlagen

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

Dies gilt insbesondere für den Ausschluss von Mobilfunkmasten und Kleinwindanlagen, welche durch Ihre Höhenentwicklung und ihr Erscheinungsbild visuell dominant wirken und vor dem Hintergrund des Ziels einer ruhigen und harmonischen Bebauungs- und Freiraumstruktur ausgeschlossen werden. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Suche nach geeigneten Standorten für Mobilfunkmasten aus einer über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausgehenden Standortabwägung vollzogen werden muss.

6.2.7 Stellplätze, Carports und Garagen

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, definierte Grundstücksteile der Baugrundstücke (Vorgärten, rückwärtige Baugrundstücksflächen) zur Sicherung der privaten Freiflächen von Parkierungsanlagen freizuhalten und damit das städtebauliche Ziel eines gut durchgrünten Gebietscharakters zu unterstützen.

Der Ausschluss von Tiefgaragen erfolgt vor dem Ziel, visuell belastende Tiefgaragenabfahrt im Bild der Straßenräume zu vermeiden.

6.2.8 Grundstückszufahrten / Zufahrtsverbote

Die festgesetzten Zufahrtsverbote haben das Ziel, eine geordnete Zufahrt auf die privaten Grundstücke zu gewährleisten. Vor diesem Ziel werden Zufahrtsverbote einerseits in den Kurvenradien der Kreuzungsbereich festgesetzt, zum anderen auch, um die Orientierung der Gebäude nördlich der Planstraße (Erschließung über Planstraße D und E) über die Zufahrtssituation städtebaulich zu definieren.

6.2.9 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.

Darüber hinaus werden innerhalb des Plangebietes Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, diese beziehen sich auf zwei Fußwege, welche eine fußläufige Vernetzung des Plangebietes mit der Rohrbachau und dem nördlich angrenzenden Ortskern sicherstellen sollen.

6.2.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

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. Die Festsetzung dient der Absicherung der öffentlichen Erschließung.

6.2.11 Flächen für Versorgungsanlagen sowie Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet wird zur Sicherung der elektrotechnischen Versorgung einer Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Umspannstation im Süden des Plangebietes festgesetzt.

Die im Plangebiet festgesetzten Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser beziehen sich auf zwei Retentionsbecken am Rande der Rohrbachau, welche vor dem Hintergrund der Ableitung im Trennsystem notwendig zur Pufferung von Regenwasser vor Einleitung in den Vorfluter sind. Eine direkte Einleitung des unbelasteten Regenwassers ist dabei trotz der vorgesehenen Freilegung und Renaturierung des Rohrbachs im Kontext des Plangeltungsbereichs aufgrund der wasserrechtlichen Vorgaben nicht möglich. In der Folge sind die beiden Retentionsbecken für die Absicherung eines geregelten Wasserabflusses notwendig. Die beiden Becken liegen außerhalb der gutachterlich errechneten HQ₁₀₀-Linie (Berechnungsfall Ist-Zustand).

6.2.12 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 Biotop, Boden, Wasser, Klima, Mensch und Landschaftsbild.

Hierbei wird ein allgemeines Pflanzgebot für Privatgrundstücke eingeführt, welches dazu dienen soll, den Gartenanteil durch visuell prägende Gehölze zu strukturieren. Hinzu kommen Pflanzgebote für die grünordnerische Gliederung des Straßenraums.

Die festgesetzten Pflanzgebote zur Randeingrünung (PFG 1) dienen der Gewährleistung einer angemessenen Eingrünung des Plangebietes zum 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 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.

6.2.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Verbot unbeschichteter Metalldächer aus Kupfer, Blei oder Zink sowie die Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flachdächern und die Festsetzungen zum Verbot von Waschen und Warten von Fahrzeugen erfolgen vor dem Hintergrund der Ableitung des unbelasteten Regenwassers und der Vermeidung eines Eintragens von Schmutzstoffen.

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.

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

6.2.14 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden /Mindestgrößen

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, bei Doppelhäusern auf eine Wohneinheit 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. Dies auch, weil aufgrund des Querschnitts nur eine eingeschränkte Zahl an Parkierungsangeboten im öffentlichen Straßenraum vorgehalten werden kann.

Desweiteren dient die Festsetzung zur Mindestgröße von Baugrundstücken dem Ziel, eine lockere Individualwohnbebauung sicherzustellen, eine zu intensiv baulich ausgenutzte Siedlungsstruktur zu vermeiden und Grundstücksteilungen soweit zu beschränken, dass Mindestgrößen an Grundstückseinheiten verbleiben, welche noch das Ziel eines durchgrünten Gebietscharakters gewährleisten.

6.2.15 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 ausgleichendes 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.

Sowohl im Schutzgut Arten und Biotope wie auch im Schutzgut Boden wird dem im Umweltbericht bilanzierten Defizit die im funktionalen Zusammenhang zum Plangeltungsbe-
reich stehende Maßnahme der Offenlegung und Renaturierung des Rohrbachs zugeord-
net.

Ziel der Maßnahme ist die Offenlegung des heute verdolten Bachlaufs des Rohrbachs,
die Renaturierung des Bachlaufs und die Qualifizierung des Auerbereichs des Rohr-
bachs als Erholungsraum. Die Maßnahme dient schutzgutübergreifend dem Ausgleich in
den Schutzgütern Arten und Biotope, Wasser, Boden, Klima, Mensch/Erholung.

Auf die Ausführungen und Plananlagen im Umweltbericht wird verwiesen.

6.3. Örtliche Bauvorschriften

6.3.1 Dachformen / Materialien / Äußere Gestaltung der baulichen Anla- gen

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

Die Festsetzungen zu Dachformen / Dachgestaltung verfolgen das städtebauliche Ziel,
ein in der Dachlandschaft ablesbares einheitliches, homogenes Siedlungsbild aus ge-
neigten Dachformen sicherzustellen und gleichzeitig aber auch eine Flexibilität für die
Bauherren offen zu lassen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Hanglage vom Ge-
genhang gut einsehbar ist.

Um die Regelungen möglichst klar und nachvollziehbar zu halten, werden differenzierte
Festsetzungen zu Hauptdächern, untergeordneten Dächern und zu Solaranlagen getrof-
fen. Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung stehen dabei auch in einem Kon-
text der grünordnerischen Ziele. In der Summe sind innerhalb des Plangebietes geneigte
Dachformen in Form von Satteldächern, Walmdächern und Zeltdächern festgesetzt,
Ausnahmen bilden Garagen und Carports, welche vor dem Hintergrund der grünordneri-
schen 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 und Dacheinschnitte ist einerseits eine ange-
messene Ausnutzung des Dachraums auch in den Dachgeschossen und andererseits
auch das Wahren einer ablesbaren Dachfläche entsprechend dem umliegenden städte-
baulichen Bestand.

Fassadengestaltung:

Zur Vermeidung von Blendwirkungen und zur Sicherstellung einer Einbindung der Neubauten des Plangebietes in die Eigenart des Ortes und des umliegenden Siedlungsbestandes werden Maßgaben zur Materialwahl getroffen und in der Farbgebung 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.

6.3.2 Aufschüttungen/ Stützmauern / Einfriedigungen / Abfallbehälter

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. Vor diesem Hintergrund werden Vorschriften zu Stützmauern eingeführt, welche sicherstellen sollen, dass trotz der Hanglage eine dem Gelände angepasste Bebauung erfolgt und gegenüber den angrenzenden Bestandsgrundstücken visuell wirksame Stützmauern auf ein Mindestmaß reduziert werden.

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. Die Maßgaben zu Einfriedigungen zu landwirtschaftlichen Flächen dient einerseits der Abschirmung gegenüber dem Feldwegenetz, zum anderen aber auch der Sicherung der landwirtschaftlichen Benutzbarkeit (Sicherung des Lichtraumprofils)

6.3.3 Ruhender Verkehr

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 m² festzusetzen. Aus Sicht der Stadt ist eine erhöhte nachzuweisende Stellplatzanzahl gerechtfertigt, da im Planungsgebiet in der Ausgangssituation nur begrenzte Verkehrs- und Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen und diese 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.

Die Maßgabe zur Duldung von elektrischer Versorgungseinrichtungen, Verteilerkästen, Trafostationen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen etc. dient der Sicherstellung der elektrotechnischen Versorgung.

6.3.5 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.

Das Verbot von dynamischen Werbeanlagen sowie die Maßgaben zur Beleuchtung von Werbeanlagen mit speziellen insektenfreundlichen Leuchtmitteln dienen dem Minimierungsaspekt im Schutzgut Arten und Biotop sowie Mensch / Erholung.

6.3.6 Außenantennen

Aus Gründen des städtebaulichen Gesamterscheinungsbilds und zur Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen wird jeweils nur eine Außenantenne je Gebäude zugelassen.

7. Planverwirklichung

7.1. Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

| | | |
|------------------------------|--------------------|---------------|
| Wohnbauflächen | ca. 2,38 ha | (83,2%) |
| Öffentliche Verkehrsflächen: | ca. 0,4 ha | (13,9%) |
| Retentionsbecken | ca. 0,06 ha | (0,9%) |
| Öffentliche Grünflächen: | ca. 0,03 ha | (2,0%) |
| Gesamtfläche | ca. 2,87 ha | (100%) |

7.2. Bodenordnung / Auswirkung der Planung

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

8.3. Kosten

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplans entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand 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 der Stadt Eppingen erstellt.

9. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Gemeinderat der Stadt Eppingen in der Sitzung am 17.01.2017 gebilligt.

10. Anlagen

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

Folgende Fachgutachten sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet worden:

- Grünordnungsplan / Umweltbericht „Dorfwiesen / Herrenäcker II“ mit integrierter naturschutzrechtlicher Bilanzierung, Stand 17.01.2017
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Stand 19.11.2015
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Dorfwiesen / Herrenäcker II, Büro Wiotte, Karlsruhe, Stand 14.03.2015
- Ingenieurgeologisches Gutachten, Büro Tönniges, Sinsheim, Stand 13.03.2014
- Verbesserung der Überflutungssituation am Rohrbach - Wasserwirtschaftliche Machbarkeitsstudie, Wald+Corbe, Hügelsheim, Stand Mai 2016

Eppingen, 24.01.2017

Stuttgart, 24.01.2017

Thalman
Bürgermeister

Dipl. Ing. Sippel
Netzwerk für Planung
und Kommunikation