



Planzeichenerklärung

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

GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
GHmax Maximale Gebäudehöhe in Metern ü. NN

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, tellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

B Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
a1 offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelängen
 Richtung des Hauptbaukörpers

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

Orange Straßenverkehrsflächen
Orange schraffiert Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
B Beschränkt Öffentlicher Weg (§3 Abs. 2 Nr. 4 StrG): Zweckbestimmung öffentlicher Feldweg

5. Öffentliche und private Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB) Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

pG Private Grünfläche (§9 (1) Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche
V Zweckbestimmung Verkehrsgrün
EA Plangebietsinterne Ausgleichsfläche
Fläche für die Landwirtschaft

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

M1 Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
 Maßnahmenbeschreibung - vgl. textliche Festsetzungen -

7. Pflanzgebote (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Flächiges Pflanzgebot
Pflanzgebot - vgl. textliche Festsetzungen -

8. Versorgungsflächen (§9 (1) Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung Umspannstation

9. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
Geplante Grundstücksgrenzen
WSG III Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Sulzfeld WSG III
196 Vorhandene Geländehöhen
Nachrichtliche Übernahme der HQ₁₀₀-Linie aus Hochwassergefahrenkarte
Nachrichtliche Übernahme der HQ_{EXTREM}-Linie aus Hochwassergefahrenkarte

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

PD Pultdach
FD Flachdach
SD Satteldach

Füllschema der Nutzungsschablone mit Nummer des Baufensters

1	2
3	4
5	6

1 Art der baulichen Nutzung
 2 maximale Firsthöhe in m ü. NN
 3 Grundflächenzahl GRZ
 4 -
 5 Bauweise
 6 Dachform / Dachneigung

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	am 24.07.2012
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	am 03.08.2012
Ergänzte Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	am 23.10.2012
Bekanntmachung der ergänzten Aufstellungsbeschlüsse § 2 Abs. 1 BauGB	am 09.11.2012
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung	am 26.08.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	vom 29.08.2016 bis 23.09.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	vom 24.08.2016 bis 23.09.2016
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am 25.07.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung §3 Abs. 2 BauGB	am 29.09.2017
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt §3 Abs. 2 BauGB	vom 09.10.2017 bis 15.11.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden §4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom	vom 06.10.2017 bis 17.11.2017
Erneuter Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am 13.03.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung	am 23.03.2018
Entwurf mit Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt	vom 03.04.2018 bis 08.05.2018
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. §4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben	vom 20.03.2018 bis 08.05.2018
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	am 24.07.2018
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GmO/BW	am 24.07.2018
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am
Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates entspricht (Ausfertigung)	
Eppingen, 27.07.2018	Thalman, Bürgermeister



Stadt Eppingen
 Stadtteil Rohrbach

Bebauungsplan
"Im Wiesental III"
 Plan Nr. 7.011

Stand 24.07.2018

Originalmaßstab 1:1.000

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



**Bebauungsplan
„Im Wiesental III“
Plan Nr. 7.011**

– *Gewerbegebiet* –

**Textliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften**

Stand: 24.07.2018

Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan IM WIESENTAL III in Eppingen-Rohrbach:

A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Gemeindeordnung:** zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) m.W.v. 01.01.2018
- **Denkmalschutzgesetz (DschG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2014 (GBl. S. 686) geändert worden ist.
- **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 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), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 815) geändert worden ist.

B Aufhebungen, Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen farbigen und textlichen Festsetzungen ersetzt. Dies gilt auch für den im Geltungsbereich rechtskräftigen Bebauungsplan Im Wiesental I. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden für den gesamten Geltungsbereich neu aufgestellt.

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: Gewerbegebiet (GEe)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 8 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen **nicht** zulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

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

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

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

- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist oder die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe aller Art (vgl. untenstehende Definition)

Definitionen:

Einzelhandelsbetriebe sind Betriebe, die ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkaufen. Zu ihnen zählen u.a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, SB-Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.

Sonstige Handelsbetriebe sind Betriebe, die in nicht unerheblichem Umfang (mehr als 10% vom Gesamtumsatz) auch an letzte Verbraucher und hinsichtlich ihrer Auswirkungen großflächigen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind. Betriebe mit reiner Großhandelsfunktion zählen nicht zu den sonstigen großflächigen Handelsbetrieben.

Der **funktionelle Großhandel**, d.h. die wirtschaftliche Tätigkeit des Umsatzes von Gütern (Handelswaren) an Wiederverkäufer, Weiterverarbeiter, gewerbliche Verwender oder Großverbraucher, ist **nicht** als Handel im vorstehenden Sinne zu verstehen.

Der **Verkauf von Vor-Ort produzierter Ware** ist zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

- vgl. Planeintrag -

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 BauNVO))

Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) wird definiert durch die Oberkante des höchsten Punktes der baulichen Anlage.

Für Gebäude innerhalb des Gewerbegebiets gilt:

Maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) in m ü. NN

- vgl. Planeintrag -

Die als Höchstmaß genannten Höhen können für technisch bedingte Aufbauten (hierzu zählen auch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien) um eine Höhe von max. 2,00m auf einer Grundfläche von max. 10% der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden

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

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

Abweichende Bauweise gem. §22 (4) BauNVO

- siehe Planeintrag -

Im Zuge der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelängen (§ 22 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO).

4. 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.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

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

- siehe Planeintrag -

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

6. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m § 12, 23 Abs.5 BauNVO, § 74 Abs. 1 LBO)

Offene Stellplätze sind auf der gesamten gewerblichen Baufläche zulässig, nicht jedoch innerhalb der privaten Grünflächen, Flächen für Pflanzgebote bzw. den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Garagen, Carports (Stellplätze ohne Seitenwände, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhen und / oder an der Außenwand des Hauptgebäudes befestigt sind (Ca)) und sonstige überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

- vgl. Planeintrag –

Zweckbestimmung beschränkt Öffentlicher Weg (B)

(§3 Abs. 2 Nr. 4 StrG)

Zweckbestimmung öffentlicher Feldweg zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und der im Umfeld liegenden Gebäude im Außenbereich sowie für die Erholungsnutzung als Fuß- und Radweg.

- vgl. Planeintrag –

Soweit im Planteil eine Aufteilung der Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien dargestellt ist, ist diese nicht bindend.

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

8.1 Höhenunterschiede durch Ausbau der Verkehrsanlagen

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen zum natürlichen Gelände ergeben, sind im Verhältnis 1:1,5 auszugleichen.

8.2 Maßnahmen zur Herstellung der öffentlichen Straßenflächen

Es gilt ein 5,0m tiefer Streifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, welcher zur Herstellung des Straßenkörpers in Form von Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern erforderlich ist.

9. Versorgungsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- laut Planeintrag mit der Zweckbestimmung Umspannstation -

10. Öffentliche und private Grünflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung:

(EA): Zweckbestimmung plangebietsinterne naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

- vgl. Planeintrag –

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

- vgl. Planeintrag –

11. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Alle Pflanzungen / Ansaaten sind mit regionaltypischem Pflanz- bzw. Saatgut auszuführen. Auf die Vorschlagsliste zur Artenverwendung (s. E.7 Hinweise) wird verwiesen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist im gesamten Planungsgebiet unzulässig.

Pflanzgebote (PfG) für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der neu entstehenden PkW-Stellplatzflächen ist je 10 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum mit einer Mindestpflanzqualität von Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen und mit standortgerechten, heimischen Arten nach der Artenverwendungsliste umzusetzen. Entsprechende Standortbedingungen (ausreichendes Pflanzquartier mit 4qm und 12cbm durchwurzelbarer Raum, Schutz des Pflanzquartieres vor Überfahung) sind zu gewährleisten.

PfG 1: Randeingrünung zum südlich angrenzenden Feldweg

Im Bereich der gekennzeichneten Flächen sind zur Einbindung der gewerblichen Flächen zum angrenzenden Feldweg und als Sichtschutz zu den Betriebsfreiflächen geschnittene Hecken aus heimisch-standortgerechten schnittverträglichen Laubgehölzen anzulegen.

Der Pflanzabstand zum angrenzenden Feldweg hat sich an den Regelungen des Nachbarrechts Baden-Württemberg zu orientieren.

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

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

Flächen für PkW-Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasengittersteinen und ähnliches zulässig, soweit nicht durch fachgesetzliche Regelungen, insbesondere durch das Wassergesetz Baden-Württemberg, etwas anderes bestimmt wird. Bei Ableitungen von Regenwasser von Erschließungsflächen in den angrenzenden Vorfluter sind zur Rückhaltung von Schadstoffen entsprechende Behandlungsanlagen vorzuschalten.

Bei beleuchteten Werbeanlagen und der Beleuchtung von Erschließungsflächen und Gebäudekörpern sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Maßnahmenbeschreibungen:

Alle Pflanzungen im Zuge der Maßnahmen sind mit standortgerechten, heimischen Arten nach der Artenverwendungsliste umzusetzen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

M 1: Randeingrünung am West- und Nordrand

Innerhalb der Pflanzgebotsflächen ist ein linearer Heckenzug aus mehrjährigen, heimischen, dornen- und fruchttragenden, ungiftigen Sträuchern zu entwickeln. Die Pflanzflächen sind dem Plangeltungsbereich zugeordnet dicht mit heimisch - standortgerechten Sträuchern und Heistern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten, so dass entlang der Plangebietsgrenze eine durchgehende Bepflanzung mit Sträuchern und Heistern entsteht. Als Pflanzverband ist ein Raster von 1,50 m x 1,50m einzuhalten. Der Anteil an Gehölz bestandenen Flächen hat innerhalb der Pflanzgebotsfläche 60% zu betragen. Eine entsprechende Unterhaltungspflege (Turnus 3-6 Jahre) ist zu gewährleisten.

Dem Heckenzug ist gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ein mindestens 1,0m tiefer krautiger Saum vorzulagern. Hierzu sind die Flächen abzufräsen und mit einer blütenreichen Wildkräutermischung anzusähen. Als Unterhaltungspflege ist eine artenschutzverträgliche zweischürige Mahd mit Abtransport des Schnittguts, Schnitthöhe mind. 10cm vorzusehen. Die Mahdtermine haben witterungsabhängig Mitte Juni und Mitte September zu liegen.

13. Flächen für die Landwirtschaft (§9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- vgl. Planeintrag –

14. Maßnahmen zum Ausgleich

(§1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

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

Die **plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen** sind in der Plandarstellung vermerkt und in die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsbilanzierung eingeflossen.

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

im Schutzgut Arten und Biotope	- 42.312 Ökopunkte
im Schutzgut Boden	- 195.962 Ökopunkte
Summe	- 238.274 Ökopunkte

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme wird als Sammelausgleichsmaßnahme zum Plangebiet zugeordnet, erfolgt über eine monetarisierte Bewertung / Ökopunkte und ist im Umweltbericht beschrieben.

Die Kompensation des verbleibenden Kompensationsdefizits von 238.274 Ökopunkten (vgl. oben) erfolgt durch Abbuchung von der bereits in Abstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn realisierten Ökokontomaßnahme der Trockenmauer im Gewann Bienhölde, welche als Gesamtmaßnahme mit 645.978 Wertpunkten bilanziert wurde und von der bislang 77.715 Wertpunkte für den Bebauungsplan Wolfsgasse ausgebucht wurden.

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

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 27.07.2018

Thalmann
Bürgermeister

D ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

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

1.1. Dächer

Zulässig sind flache bzw. flach geneigte Dachformen wie Flachdächer, Pultdächer, flach geneigte Satteldächer oder Sheddächer mit bis zu 10° Neigung.

1.2. Farbgebung

Bei der Farbgebung der Gebäude und Dächer sind gedeckte Tönungen zu verwenden. Grelle, hochglänzende und reflektierende Farben und Materialien sind unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

1.3. Gestaltung

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

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

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedigungen, umweltschützende Belange

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO, § 9 Abs. 1, Nr. 17 BauGB, § 1a Abs.1 BauGB i.V.m. § 38 Abs. 1 Nr. 15 LBO)

2.1. Geländeveränderungen, Stützmauern:

Stützmauern und sonstige bauliche Anlagen entlang von landwirtschaftlichen Wegen sind mit mindestens 1 m Anbauabstand zur Grundstücksgrenze zu errichten.

2.2. Gestaltung der privaten Grünflächen

Die privaten Grünflächen innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß Vorgaben der textlichen Festsetzungen zu gestalten, zu bepflanzen und zu pflegen. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen betrieblichen Nutzungen (z.B. Lagerhaltung, Parkierung, Überfahrung, Nebenanlagen etc.) frei zu halten.

2.3. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur innerhalb bzw. an der Außengrenze des gewerblichen Baugrundstücks zulässig.

Als Materialien für Einfriedigung sind zulässig:

- Lebende Einfriedigungen
- Maschendrahtzäune
- Stab- oder Wellgitter

einschließlich Sockel bis 1,8 m Höhe. Die Höhe der Sockelmauern wird auf 0,40 m begrenzt.

Das Anbringen von Stacheldraht ist unzulässig. Geschlossene Einfriedigungen sind unzulässig.

In Hinblick auf den Abstand lebender und toter Einfriedigungen zu landwirtschaftlichen Wege und landwirtschaftlichen Nutzflächen wird auf die Regelungen des Nachbarrechts Baden-Württemberg verwiesen

2.4. Müllbehälter und Abfallcontainer

Die Unterbringung von Müllbehältern und anderen Entsorgungs- und Recyclingbehältern ist in die baulichen Anlagen zu integrieren und gegen Einblick vom öffentlichen Straßenraum und vom umliegenden Landschaftsraum dauerhaft abzuschirmen.

3. Werbeanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)

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

Hinweis: Die Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen ist grundsätzlich immer mit der Baurechtsbehörde abzustimmen. Die Baurechtsbehörde entscheidet im Einzelfall über die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Sinne des „Sich-Einfügens“ in die Umgebungsbebauung analog § 34 BauGB.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Dynamische Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, fluoreszierende Werbeanlagen, elektronische Laufbänder, Videowände, u.ä. sind unzulässig.

Werbeanlagen an Gebäude

Maximal 5 % einer Ansichtsfassade eines Gebäudes dürfen mit Flachtransparenten oder Einzelbuchstaben-Schriftzügen bedeckt sein. Die Höhe von Schriftzeichen / Logos etc. ist dabei auf maximal 2,0 m begrenzt.

Unzulässig sind Werbeanlagen in der Dachfläche bzw. oberhalb auf der Traufkante / Attikakante. Über 1,0m von der Fassade auskragende Werbeanlagen sind unzulässig.

Fahnen, Pylone, freistehende Werbeanlagen

Die Höhe von Fahnen mit ihren Masten wird auf maximal 5,0m über angrenzendem Gelände begrenzt.

Sonstige freistehende Werbeanlagen dürfen in ihrer Höhenentwicklung die Höhe von 3,50m nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Breite von 1,50 m zulässig. Die Größe der Ansichtsfläche darf maximal 5,00qm betragen.

Die Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

4. Freileitungen

(§74 (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.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 27.07.2018

Thalmann
Bürgermeister

E HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGS- BZW. KENNTNISGABEVERFAHREN

(§ 9 Abs. 6 BauGB, § 10 und § 74 Abs. 1 LBO)

1. Erdaushub

Der anfallende Erdaushub ist weitgehend im Baugebiet zu belassen und auf den Baugrundstücken zu verteilen.

2. Belange des Landesdenkmalamtes

Für den Plangeltungsbereich liegt von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege ein Prospektionsbericht (Prospektionsbericht 2016-145 Eppingen-Rohrbach „Langental“ vom 12.12.2016) vor, im Rahmen des das Plangebiet durch Sondageschnitte prospektiert wurde. Zusammenfassend wird festgehalten:

„Hinweise auf eine Siedelstelle wurden nicht gefunden, es konnten lediglich fünf Befunde nachgewiesen werden. Befund 201 kann ebenso in die Neuzeit datiert werden, wie Befund 200, wohl eine Rübenmiete. Bei Befund 202-204 handelt es sich um Drainagegräben. Das Fehlen des B-Horizontes zeigt ebenso wie die nur gering erhaltene Tiefe von Befund 200 eine starke Erosion. Am Hang tritt Löss auf, hier können sich nur noch tiefgreifende Befunde erhalten. Die Erhaltungsbedingungen für archäologische Befunde sind am Hangfuß wesentlich günstiger.“

Auf das Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Sollten im Zuge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden.

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.

3. Belange des Bodenschutzes

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

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. 2,0 m, 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.

4. Baugrund

Für den Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt ein ingenieurgeologisches Gutachten (Töniges GmbH, Sinsheim, Stand 31.05.2011, Ergänzung vom 20.04.2016) vor.

Auf das Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

5. Pflanzplan

Bei Vorlage der prüffähigen Baugesuchsunterlagen ist als Teil der Baugesuchsvorlagen ein Pflanzplan einzureichen. Der Pflanzplan hat Aussagen über die Gestaltung der Außenanlagen des gesamten Grundstückes und die Begrünung der Fassaden zu enthalten.

6. Nachbarrecht

Insbesondere bei Pflanzmaßnahmen und bei der Errichtung von Einfriedigungen sind die Bestimmungen des Gesetzes über das "Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg - NRG" zu beachten.

7. Artenschutzrechtliche Belange

Für die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange liegt ein Gutachten der Gruppe für ökologische Gutachten (GÖG, Detzel&Matthäus, Stuttgart, Stand 07.07.2017) vor.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind erforderlich, um Gefährdungen von europarechtlich geschützten Arten zu vermeiden:

- **Maßnahme V1:**

Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldberäumung

Ziel / Begründung:

Vermeidung Direktverluste (Tötung bzw. Zerstörung von Gelegen) während der Bauphase

Zeitraum: Anfang Oktober – Mitte Februar

Maßnahmenbeschreibung:

Die Baufeldvorbereitung (Bodenabschub etc.) muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. Im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar kann davon ausgegangen werden, 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.

- **Maßnahme V 2:**

Installation von Vergrämungsfolien entlang der südlichen Erschließung; Installation eines Reptilienzauns bei Bauzeitenverlängerung; Anbringen von Steinquadern am Straßenrand auf der Eidechsenfläche als langfristiger Schutz gegen eine Befahrung.

Ziel / Begründung:

Umgehung vermeidbarer Direktverluste (Tötung bzw. Zerstörung von Gelegen) und Vermeidung von Beeinträchtigungen der Zauneidechsenhabitate

Maßnahmenbeschreibung:

Zum Schutz vor der Baumaßnahme werden an dem oberen Böschungsrand des Zitterichgrabens auf ca. 50 cm Breite die potenziell vorkommenden Eidechsen vergrämt. Ab Mitte August bis Mitte September werden entlang der Erschließungsstraße am Zitterichgraben ca. 50 cm breit Vergrämungsfolien ausgebracht. Damit sie auch die gegenüberliegende Böschung besiedeln können, werden mehrere Bretter über das Gewässer als Querungshilfen gelegt. Auf der gegenüberliegenden Böschung werden 3 Totholzstapel als Versteck- und Sonnplätze angelegt zusätzlich ein Steinhäufchen.

Sollte die Baumaßnahme der Erschließungsstraße länger als Anfang März dauern, ist zusätzlich ein Reptilienzaun anzubringen.

Nach Abschluß der Erschließungsmaßnahme kann die Folie und / oder der Zaun wieder entfernt werden und die Böschungsoberkannte für die Eidechsen als Lebensraum wieder freigegeben werden.

Ergänzend sind nach Abschluß der Bauarbeiten Steinquader entlang der Straße auf der Eidechsenfläche als langfristiger Schutz gegen eine Befahrung zu positionieren.

Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) Heilbronn vor Baubeginn durchzuführen:

- **Maßnahme C 1:**

Entwicklung eines Brachestreifens

Ziel / Begründung:

Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten der Feldlerche und Wachtel im räumlichen Zusammenhang

Zeitraum: Umsetzung vorgezogen (vor der Baufeldbereinigung)

Flächenbedarf:

Herleitung: Die Buntbrache dient sowohl der Feldlerche als auch der Wachtel. Nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) ist eine Flächengröße von 1.500 m² Blühstreifen pro Brutpaar als Ausgleich angemessen. Eine Überschneidung mit den CEF-Maßnahmen im Bebauungsplan "Dorfwiesen Herrenäcker" ist gemäß UNB fachlich generell denkbar. In Anbetracht des dortigen Überschusses von 704 m² wird daher noch ein Blüh-/Brachestreifen von 796 m² benötigt.

Maßnahmenbeschreibung:

Entwicklung eines mehrjährigen blüten- und nektarreichen Buntbrachestreifens von mindestens 6 m Breite und 796 m² Fläche. Einsaat einer Mischung aus Kräutern, Winterraps, Schmetterlingsblütern u. a., wobei die Ansaatstärken nicht zu hoch zu wählen sind, um möglichst lockere und lichtdurchlässige Bestände zu erhalten. Auf Düngung oder Pestizideinsatz ist zu verzichten. Die Anlage kann, vorzugsweise in Kuppenlage, sowohl am Rand einer Ackerfläche als auch im Feld selbst erfolgen. Ein Mindestabstand von 150-200 m zu Waldrändern und Siedlungen ist zwingend einzuhalten. Zur Berücksichtigung der Habitatansprüche der Wachtel wird entlang der Brachestreifen eine Maschinenbreite (2 m) gefräst und als sogenannte Schwarzbrache liegen gelassen.

Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt auf Flst. 7406 im Südwesten von Rohrbach.

Unterhaltungspflege:

Gestaffelter, später Pflegeschnitt (etwa ab dem vierten Jahr ab Herbst mit Abtransport des Schnittguts)

Sicherung der Maßnahmen:

Die formalrechtliche Absicherung der Maßnahme erfolgt durch eine Festsetzung im Bebauungsplan

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 biologische 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 mehrjähriges **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. Die Ergebnisse werden in einem Ergebnisbericht aufbereitet und dokumentiert.

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. Geeignete Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen sind zunächst die Optimierung der Maßnahmenfläche hinsichtlich Saatgut und Pflege. Sofern sich damit nicht der gewünschte Erfolg einstellt, sind ggf. zusätzliche Brachestreifen vorzusehen.

Auf das Gutachten, als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Es wird zudem aus artenschutzrechtlichen Gründen empfohlen, Fassaden und großflächige Verglasungen vogelfreundlich auszuführen. Hierbei sind transparente Flächen zu vermeiden oder die Durchsicht zu reduzieren. Anstelle von spiegelnden Gläsern sollten vogelfreundliche Gläser mit geringem Reflexionsgrad verwendet werden.

8. Empfehlungen zur Artenverwendung

Empfehlungen zur Artenverwendung innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote und sonstigen grünordnerischen Maßnahmen:

Bäume:

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:

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

Rankgewächse

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

Gehölze für geschnittene Hecken

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

9. Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIB, Gewässerrandstreifen

Das Plangebiet liegt innerhalb der rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietszone IIIB des Brunnens im Gewann „Borzelbacher See“ der Gemeinde Sulzfeld (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 16.11.1982).

Auf die in der Schutzgebietsverordnung dargestellten Verbote innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIB wird hingewiesen.

Die Erschließung des Plangeltungsbereichs erfordert aufgrund vorhandener Zwangspunkte die Inanspruchnahme des Gewässerrandstreifens entlang des Zitterichgrabens im Zuge des Ausbaus des vorhandenen landwirtschaftlichen Feldwegs. Hierfür liegt ein Einvernehmen nach §29 (4) WG von Seiten der Wasserbehörde vom 28.06.2017 vor.

10. Immissionsschutz

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

11. Leitungsinfrastruktur

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

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

Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10cm, Auftrag > 30cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die Gasleitungen tangieren, ist die Erdgas Südwest GmbH, Technischer Service KSNN, Scheuerlestraße 24, 75031 Eppingen rechtzeitig in die Planung einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen und Bauleistungen.

Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen von Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse im Einklang steht. Die Kostenerstattungsbeiträge für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete nach §150 BauGB bleiben unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die Folgekostenregelung (§1023 BGB)

Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben der jeweiligen technischen Regelwerke. Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50m zu Versorgungsanlagen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

G Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	am	24.07.2012
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	am	03.08.2012
Ergänzte Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	am	23.10.2017
Bekanntmachung ergänzte Aufstellungsbeschlüsse § 2 Abs. 1 BauGB	am	09.11.2012
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung	am	26.08.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	29.08.2017 23.09.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	vom bis	24.08.2016 23.09.2016
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am	25.07.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung §3 Abs. 2 BauGB	am	29.09.2017
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt §3 Abs. 2 BauGB	vom bis	09.10.2017 15.11.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom §4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB	vom bis	06.10.2017 17.11.2017
Erneuter Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am	13.03.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung §3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	am	23.03.2018
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt §3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	vom bis	03.04.2018 08.05.2018
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom §4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	vom bis	20.03.2018 08.05.2018

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	am	24.07.2018
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GmO/BW	am	24.07.2018
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	

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, 27.07.2018

Thalmann
Bürgermeister



**Bebauungsplan
„Im Wiesental III“
Plan Nr. 7.011**

– *Gewerbegebiet* –

Begründung

Stand: 24.07.2018

Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr.7.011 „Im Wiesental III“ in Eppingen Rohrbach.

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.

Die Kernstadt Eppingen bildet den zentralörtlichen Ort innerhalb der Gesamtstadt aus und beherbergt den Hauptbesatz der gewerblichen Betriebe innerhalb der Gesamtstadt Eppingen. Neben den zentralen kernstädtischen Standorten verfügt die Stadt Eppingen jedoch auch über dezentrale Gewerbestandorte, welche trotz ihrer peripheren Lage dennoch über einen wirtschaftlich bedeutsamen Betriebsbesatz verfügen. So auch das Gewerbegebiet Im Wiesental, welches in den letzten Jahren bereits über eine Gebietsentwicklung nördlich der Elsenz erweitert wurde (Bebauungsplanverfahren Im Wiesental II). Der vorliegende Bebauungsplan bezieht sich auf eine weitergehende räumliche Entwicklung des bestehenden Gewerbestandes im Sinne der betrieblichen Bestandsentwicklung.

Die gewerbliche Weiterentwicklung bezieht sich dabei größtenteils auf die funktionale Entwicklung von im angrenzenden Gebiet Im Wiesental I ansässigen Bestandsgewerbebetrieben. Wesentliche Zielsetzung der Gebietsentwicklung ist demnach die Bereitstellung von Erweiterungsflächen für ortsansässige und insbesondere angrenzende Betriebe durch Ausweisung gewerblicher Bauflächen.

2. Erfordernis / Ziele der Bauleitplanung / 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.

Anlass der Weiterentwicklung des rechtskräftigen Bestandsbebauungsplans sind die konkret vorliegenden baulichen Entwicklungsabsichten von im Bestand vorhandenen Gewerbebetrieben im angrenzenden Gewerbegebiet Im Wiesental I, welche aufgrund spezifischer Betriebsabläufe am Standort erforderlich werden.

Diese räumlichen Bedarfe beziehen sich einerseits auf konkrete betriebliche Erweiterungsabsichten andockend an den vorhandenen baulichen Bestand und können andererseits auch aufgrund der dynamischen Entwicklung im Erweiterungsgebiet Im Wiesental II nicht dort abgedeckt werden. In Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Eppingen und der städtebaulichen Planung wurden hierbei im Dialog mit den Bestandsbetrieben die erforderlichen Flächenpotenziale abgestimmt. Für die Erweiterung des Gebiets Im Wiesental III liegen von Seiten der angrenzenden Bestandsbetriebe vertraglich abgesicherte Optionen zum Erwerb folgender Erweiterungsflächen vor:

- AKM Maschinenbau (Im Wiesental 32): 1.988 m²
- Wokan Vorrichtungsbau (Im Wiesental 30): 1.479 m²
- Reli Glastechnologie (Im Wiesental 28): 6.830 m²
- Schmidgruber Maschinenbau (Im Wiesental 24): 4.297 m²

Somit verbleibt lediglich südwestlich der neu und zwingend für die rückwärtige Erschließung der Bestandsbetriebe herzustellenden Wendesituation ein einziges gewerbliches Flurstück, welches nicht Bestandsbetrieben zugeordnet wird (Größe incl. privater Grünfläche ca. 4.650qm).

Vor diesem Hintergrund verfolgt der Bebauungsplan das städtebauliche Ziel, vorhandenen Bestandsbetrieben eine weitergehende bauliche Entwicklung zu ermöglichen und die vorhandene Betriebsstruktur im Sinne einer verbesserten Erschließung zu optimieren. Darüber besteht das Ziel der Bauleitplanung, die erweiterte Bestandsentwicklung möglichst gut grünordnerisch in den umgebenden Landschaftsraum der offenen Kraichgaulandschaft einzubinden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts. Im Hinblick auf die Novellierung des Baugesetzbuchs von Mai 2017 (Gesetz zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt) wird entsprechend der Überleitungsvorschrift nach § 245c (1) BauGB das Bebauungsplanverfahren nach den bisher zur Aufstellung des Bebauungsplans geltenden Rechtsvorschriften fortgesetzt. Dies vor dem Hintergrund, dass entsprechend der Anforderungen des § 245c (1) BauGB die frühzeitige Beteiligung bereits vor dem 16.05.2017 eingeleitet wurde.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen wird im Parallelverfahren geändert.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans IM WIESENTAL III liegt auf Gemarkung Eppingen-Rohrbach und wird gebildet:

- im Norden durch den Nordrand des vom Elsenztal nach Westen hangaufwärts verlaufenden Feldwegs
- im Osten im Bereich der bestehenden gewerblichen Flächen durch eine Linie in 5,0m Tiefe der heutigen Parzellen,
- im Süden durch den Verlauf des Zittergrabens südlich des gewerblichen Standortes
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 7231

Die Lage und der Umfang des Plangebiets ist der beiliegenden Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Wiesental III“ beinhaltet die Flurstücke Nr. 7231 und 7231 /6, 7209 / Teil (Feldweg) und 7226 / Teil (Feldweg) sowie zusätzlich Teilflächen der angrenzenden gewerblichen Bestandsflurstücke 7231/1, 7231/3, 7231/4 und 7231/5. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 2,63 ha.

4. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird derzeit im Außenbereich landwirtschaftlich (ackerbaulich) genutzt. Der östliche Teil des Geltungsbereichs ist mit Bestandsgewerbeflächen belegt.

Abb.: Feldweg am Südrand des Plangebietes mit dem angrenzenden Bestandsgewerbebetrieb und der Grabenstruktur



Abb.: Feldweg am Nordrand des Plangebietes mit dem angrenzenden Bestandsgewerbebetrieb

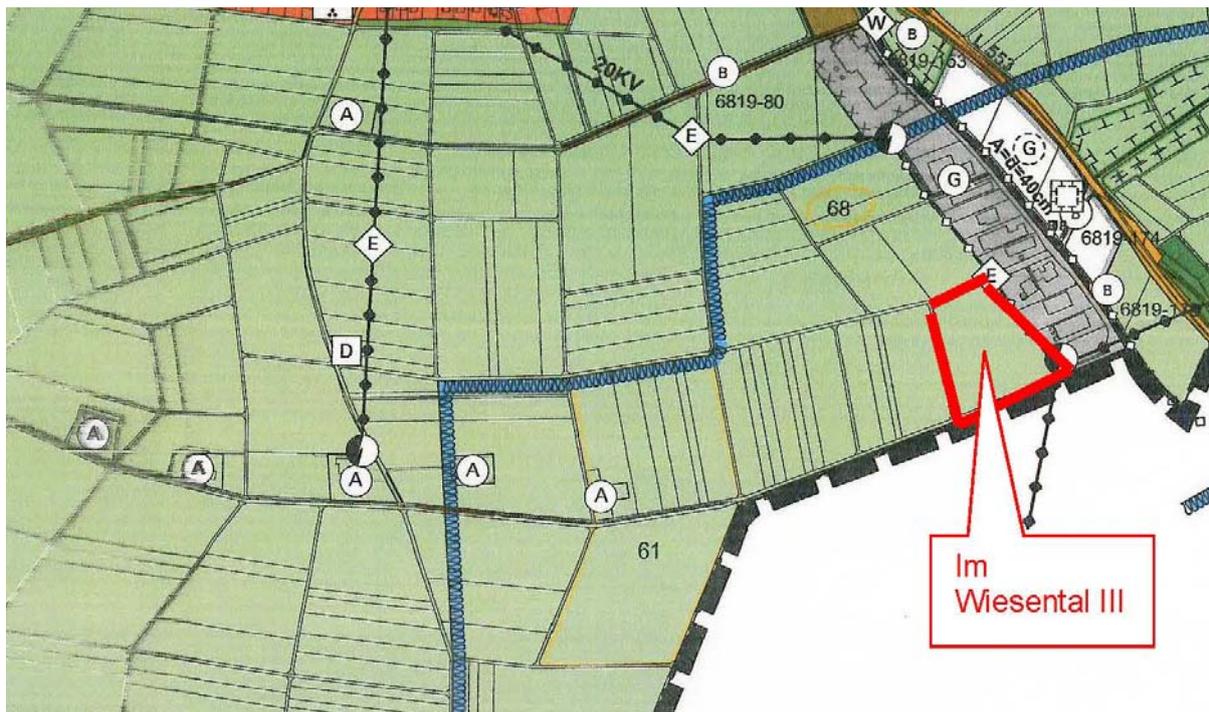


5. Rechtliche Situation und Einordnung in die Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Die rechtsverbindliche 3. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans stellt das Plangebiet komplett als Fläche für die Landwirtschaft dar. Vor diesem Hintergrund wird der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen im Parallelverfahren (5. Punktuelle Änderung) geändert.

Abb.: Festgestellter Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Eppingen- Gemmingen – Ittlingen



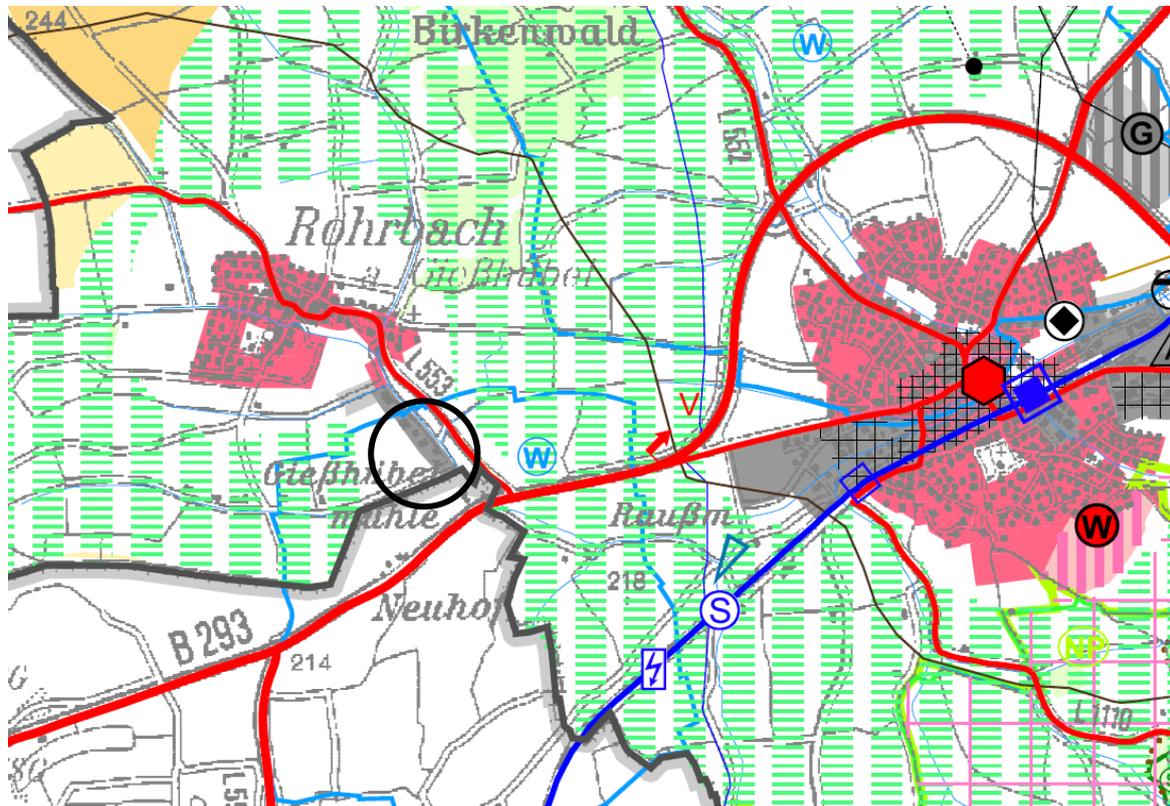
Landschaftsplan

Der im Zuge des Flächennutzungsplans 2020 fortgeschriebene Landschaftsplan stellt das Plangebiet aufgrund der hohen Bodenbonitäten als Vorrangstandort für die Landwirtschaft (Vorrangflur 1) dar. In Bezug auf das Schutzgut Arten und Biotope definiert der Landschaftsplan das Plangebiet aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung auf großen Schlägen als Fläche landschaftsstrukturellen Defiziten. In der Konsequenz liegen landschaftsplanerische Maßnahmen insbesondere in Neudefinition eines definitiven Ortsrandes und einer Anreicherung von Randflächen zu den großen landbauwürdigen Flächen mit Strukturelementen.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Der Regionalplan Heilbronn-Franken weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine regionalplanerischen Ziele aus, welche im Konflikt der geplanten gewerblichen Weiterentwicklung stehen.

Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken, Quelle RV Heilbronn-Franken 2016



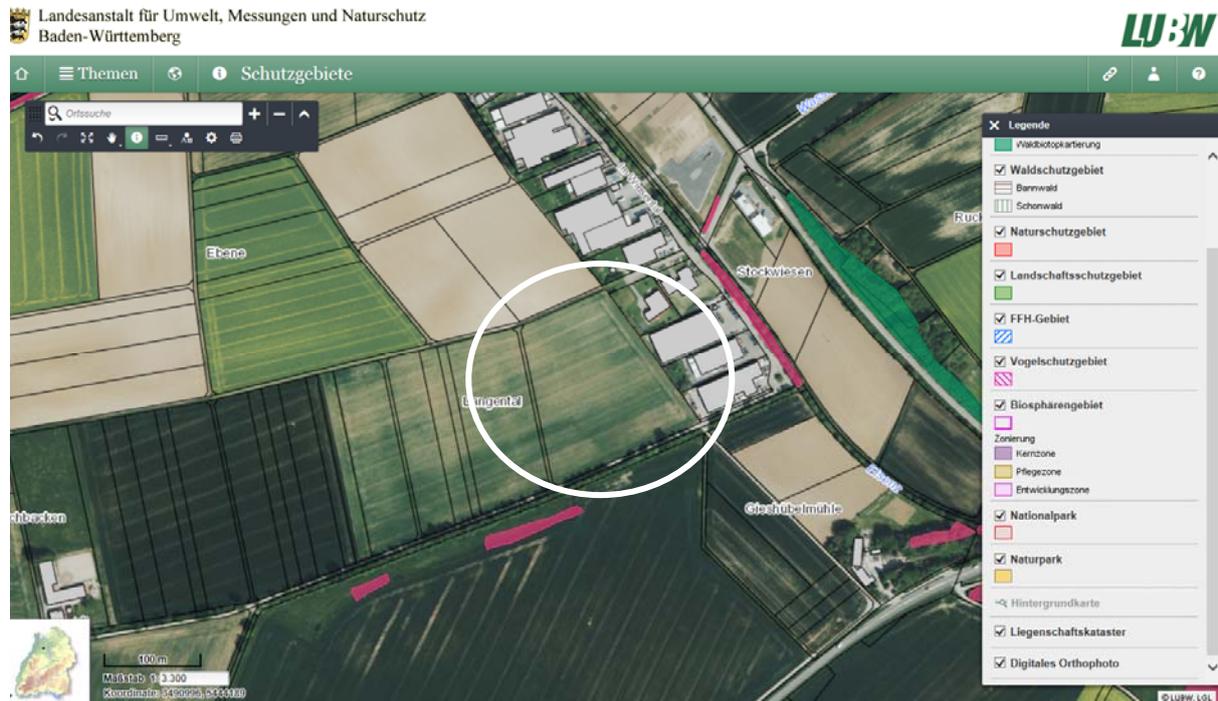
Geschützte Bereiche nach EU-Recht

Schutzgebiete nach FFH-Status bzw. Vogelschutzrichtlinie befinden sich mit Stand der Gebietsmeldung von Januar 2005 nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und im weiteren Umfeld des Plangeltungsbereichs.

Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und im weiteren Umfeld des Plangeltungsbereichs. Das nächstangrenzende geschützte Biotop liegt südlich des Grabenverlaufs (Röhricht und Seggenried im Gewann Neuhof).

Quelle: Schutzgebietskulissen, Quelle LUBW, 2016



Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Für den Plangeltungsbereich liegt von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege ein Prospektionsbericht (Prospektionsbericht 2016-145 Eppingen-Rohrbach „Langental“ vom 12.12.2016) vor, im Rahmen dessen das Plangebiet durch Sondageschnitte prospektiert wurde. Zusammenfassend wird festgehalten:

„Hinweise auf eine Siedelstelle wurden nicht gefunden, es konnten lediglich fünf Befunde nachgewiesen werden. Befund 201 kann ebenso in die Neuzeit datiert werden, wie Befund 200, wohl eine Rübenmiete. Bei Befund 202-204 handelt es sich um Drainagegräben. Das Fehlen des B-Horizontes zeigt ebenso wie die nur gering erhaltene Tiefe von Befund 200 eine starke Erosion. Am Hang tritt Löss auf, hier können sich nur noch tiefgreifende Befunde erhalten. Die Erhaltungsbedingungen für archäologische Befunde sind am Hangfuß wesentlich günstiger.“

Auf das Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Lage in Wasserschutzgebieten

Das Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Nr. 136 „Sulzfeld“

Überschwemmungsgebiete

Im Gebiet besteht laut der aktuellen Hochwassergefahrenkarte kein unmittelbarer Kontext zu hochwassergefährdeten Bereichen

Abb.: Auszug aus Hochwassergefahrenkarte (Quelle LuBW 2016)



Gewässerrandstreifen

Die Erschließung des Plangeltungsbereichs erfordert aufgrund vorhandener Zwangspunkte die Inanspruchnahme des Gewässerrandstreifens entlang des Zitterrichgrabens im Zuge des Ausbaus des vorhandenen landwirtschaftlichen Feldwegs. Hierfür liegt ein Einvernehmen nach §29 (4) WG von Seiten der Wasserbehörde vom 28.06.2017 vor.

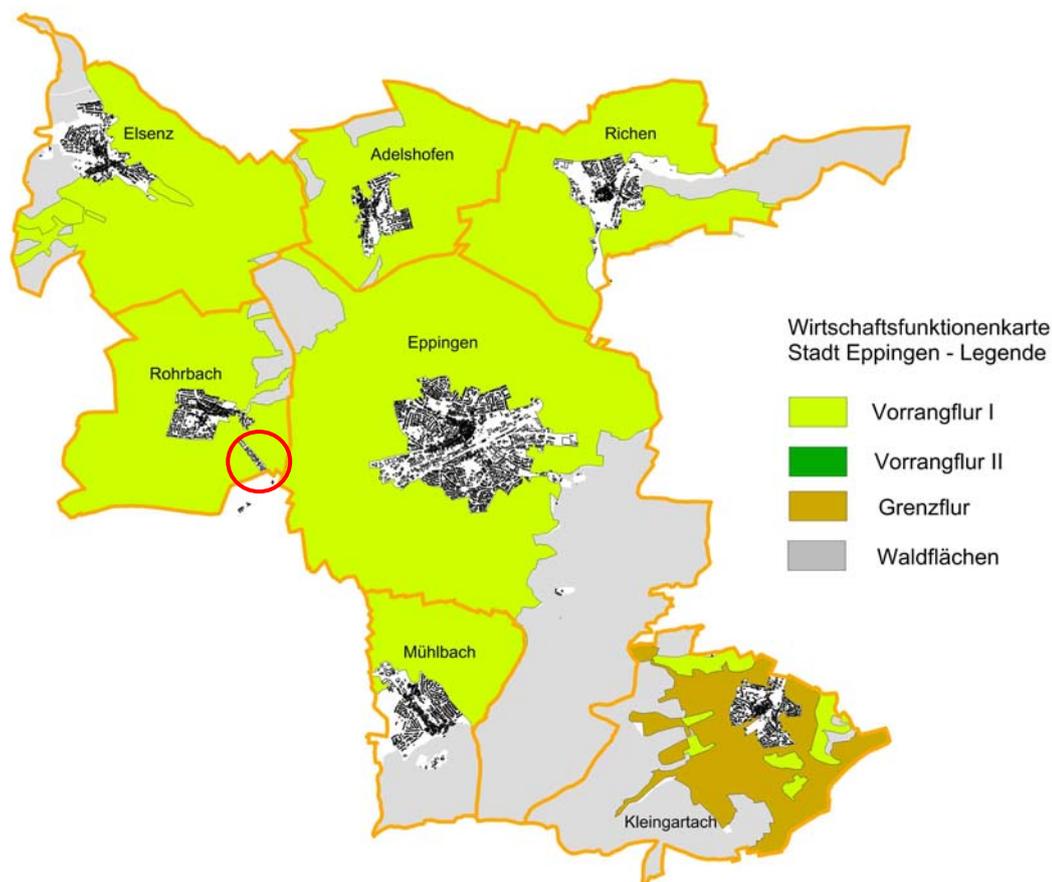
Aufgrund der Lage der vorhandenen Bestandsbetriebe zur Straße Im Wiesental kann eine Erschließung von der vorhandenen Wendesituation aus nur in der Lage des heutigen Feldwegs zwischen der Firma AKM Maschinenbau und Zitterrichgraben erfolgen, wobei hier zwar der Gewässerrandstreifen in Anspruch genommen wird, jedoch nicht in die vorhandenen Böschungen eingegriffen wird. Eine Alternative wäre eine Führung der Erschließung auf der Südseite des Zitterrichgrabens abgesetzt vom Gewässerrandstreifen, wobei hier jedoch das Gewässer zweimal mit entsprechenden Eingriffswirkungen in den Grabenverlauf durch eine Erschließungsstraße auf Gemarkung Sulzfeld gequert werden müsste.

Belange der Landwirtschaft

Nach §1 (6) Nr. 8b BauGB sind die Belange der Landwirtschaft bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

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 guten Erschließungsstruktur sowie der noch mäßigen Hangneigungen sehr gut bewirtschaftbar ist. In der Wirtschaftsfunktionskarte, welche die natürliche 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.

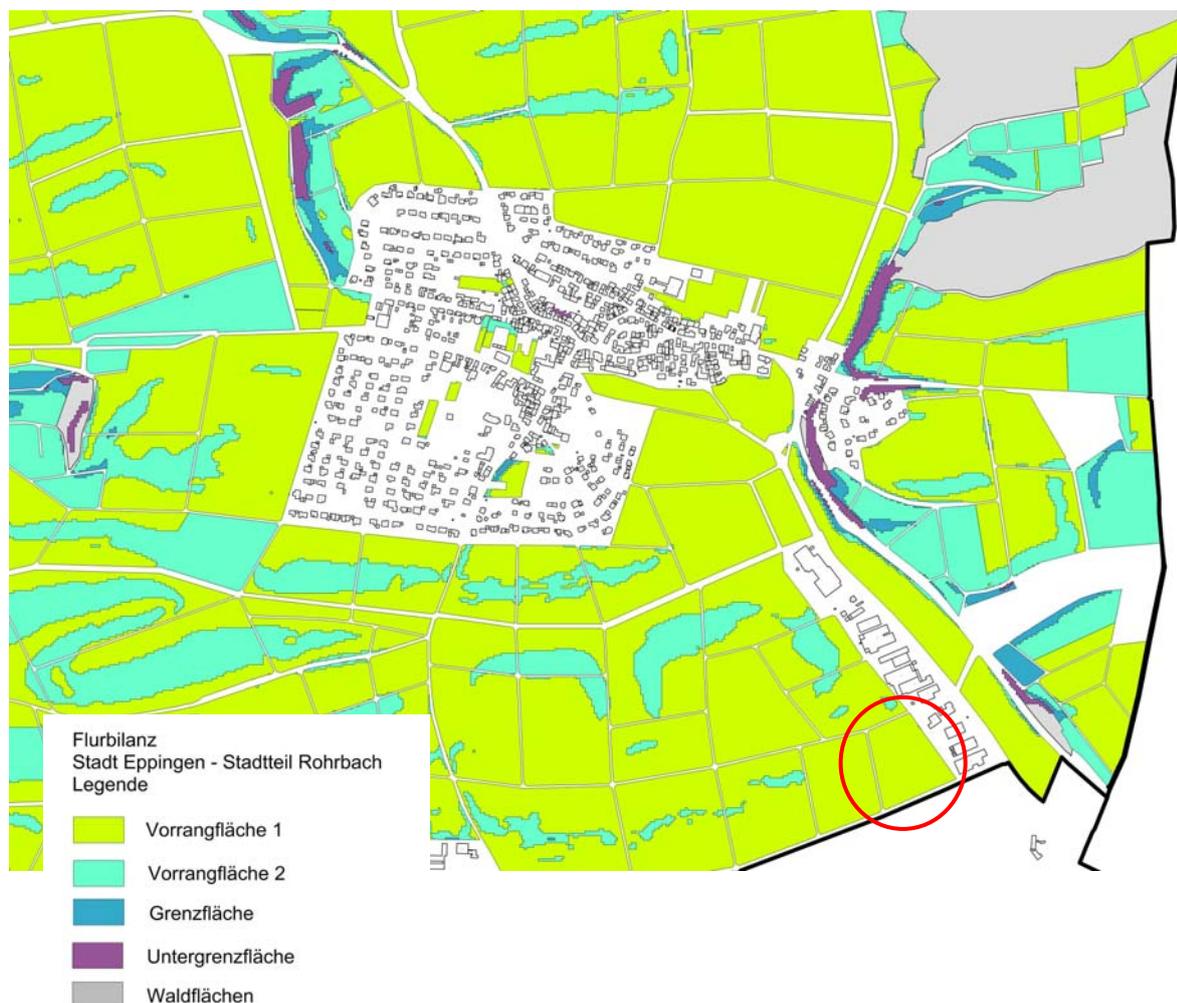
Abb.: Wirtschaftsfunktionskarte (Quelle: LEL, 2015)



Mit Blick auf die Flurbilanz am Standort Rohrbach und der damit verbundenen Frage möglicher Standortalternativen ist festzustellen, dass das Plangebiet ebenfalls als Vorrangfläche Stufe 1 kategorisiert wird. Auch dies trifft jedoch in der Analogie für weite Teile des offenen Kraichgaulandes aufgrund der hier vorzufindenden Bodenbonitäten zu, lediglich am östlichen Rand der Elsenzaue existieren aufgrund der dort vorhandenen steilen Hangneigungen / Böschungskanten zum Auebereich einige Teilflächen mit Vorrangfläche Stufe 2 bzw. sogar Grenzflächen / Untergrenzflächen.

Der Entzug der landwirtschaftlichen Flächen ist aufgrund der vorhandenen Bodenbonitäten und der guten agrarstrukturellen Voraussetzungen als ein erheblicher Eingriff darzustellen. Der Eingriff ist jedoch vor dem Hintergrund zu sehen, dass es sich beim vorliegenden Bebauungsplan und der damit verbundenen Flächenentwicklung um eine Weiterentwicklung eines Bestandsstandortes handelt und die angrenzenden Betriebe, welche sich in den Planungsbereich des Bebauungsplans entwickeln wollen, an ihren Firmenstandort gebunden sind. Insofern bestehen letztlich im Hinblick einer weitergehenden Gebietsentwicklung am Standort Im Wiesental faktisch keine Alternativen und Vermeidungsoptionen. Dies gilt auch für die konkrete Standortentwicklung, da für die räumliche Entwicklung der Bestandsgewerbebetriebe aufgrund der Lage der vorhandenen Erschließungsstraße parallel zur Elsenz letztlich nur die Option der im Bebauungsplan vorgesehenen Entwicklungsrichtung hangaufwärts nach Westen existiert.

Abb: Flurbilanz Stadtteil Rohrbach (Quelle: LEL, 2015)



6. Dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche und grünordnerische Entwicklungskonzeption

Im Hinblick auf die Bestandssituation ist festzustellen, dass eine bauliche Entwicklung der westlich der Straße Im Wiesental liegenden Bestandsbetriebe aufgrund der Straßenlage und der bereits vollzogenen Gebietsentwicklung Im Wiesental II jenseits der Elsenz letztlich nur hangaufwärts nach Westen erfolgen kann. Die Grundstücke der Bestandsbetriebe wurden sehr schmal geschnitten und weisen eine (planerisch auch gewollte) sehr dichte Bebauungsstruktur auf. Über den Bebauungsplan soll den Betrieben ermöglicht werden, einerseits die Gebäudestrukturen nach Westen weiterzuentwickeln und andererseits nach Westen betriebliche Freiflächen zu generieren. Die Gebäudehöhen orientieren sich an dem Ziel, die bauliche Weiterentwicklung aufgrund des Kontextes zum angrenzenden Landschaftsraum möglichst in einem angemessenen Maß zu halten. In der Folge werden Gebäudehöhen definiert, die den am Nordwestrand des Plangeltungsbereichs im Bereich der öffentlichen Grünfläche liegenden Hochpunkt nicht überschreiten.

Im Zuge der Sicherstellung der Erschließung ist es erforderlich, die nach Westen ausgerichteten Erweiterungsflächen durch eine Verlängerung der Sticherschließung der Straße Im Wiesental (im Bereich des heute bereits vorhandenen Feldwegs, geplante Ausbaubreite 6,50m) und einer rückliegenden Wendesituation ergänzend zu erschließen, um die betrieblichen Abläufe im Hinblick auf die Andienung aufrecht zu erhalten.

Aufgrund der Lage der vorhandenen Bestandsbetriebe zur Straße Im Wiesental kann eine Erschließung von der vorhandenen Wendesituation aus jedoch ausschließlich nur in der Lage des heutigen Feldwegs zwischen der Firma AKM Maschinenbau und Zitterrichgraben erfolgen, wobei hier zwar der Gewässerrandstreifen in Anspruch genommen wird, jedoch nicht in die vorhandenen Böschungen eingegriffen wird.

Eine Alternative wäre eine Führung der Erschließung auf der Südseite des Zitterrichgrabens abgesetzt vom Gewässerrandstreifen, wobei hier jedoch das Gewässer zweimal mit entsprechenden Eingriffswirkungen in den Grabenverlauf durch eine Erschließungsstraße auf Sulzfelder Gemarkung gequert werden müsste, was aus ökonomischen wie auch ökologischen Gründen heraus als nicht sinnstiftend angesehen wird.

In der Summe werden so rund 1,46ha betriebliche Erweiterungsfläche erschlossen, welche unmittelbar durch die Bestandsbetriebe in Anspruch genommen werden. Hinzu kommt aus Effizienzgründen (Sicherstellung einer beidseitigen Erschließung im Bereich des Erschließungsstichs) am Westrand des Erschließungsstichs eine weitergehende Entwicklungsoption eines gewerblichen Grundstücks mit ca. 4.500qm.

Da das Gebiet in den Überleitungskanal Rohrbach-Eppingen entwässert, kann nicht im Mischsystem entwässert werden, was die getrennte Ableitung von Schmutzwasser und Regenwasser zur Folge hat. Eine Entwässerung im modifizierten Trennsystem, wie im GE „Im Wiesental II“ praktiziert, ist nicht erforderlich, da an Hand des Merkblatts DWA M-153 nachgewiesen werden konnte, dass das Regenwasser von den Verkehrsflächen nicht behandlungsbedürftig ist. Somit kommt nur noch das reine Trennsystem für die Gebietsentwässerung in Frage. In diesem Rahmen wurde der Aspekt der Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers intensiv aus ökologischer, technischer und wirtschaftlicher Sicht geprüft. Ergebnis dieser Untersuchung war, dass eine Rückhaltung mit enormem Aufwand zwar technisch mit Einschränkungen möglich wäre, es aber wirtschaftlich nicht abzubilden ist und

die Auswirkungen auf die Ökologie bei einem Verzicht auf die Rückhaltung unter Betrachtung der bereits umgesetzten Maßnahmen in Eppingen, als hinnehmbar eingestuft werden kann.

Die durchgeführten Berechnungen ergaben dabei ein erforderliches Beckenvolumen von 348 cbm. Zur Bereitstellung dieses Volumens müsste ein Staukanal DN 1600 in der Erschließungsstraße verlegt werden, was auf Grund der Höhenlage des Vorfluters ausscheidet. Die Alternative einer Füllkörperrigole unter der geplanten Erschließungsstraße scheidet auf Grund des enormen Flächenverbrauchs und der damit verbundenen Kosten ebenfalls aus. Zisternen auf den Baugrundstücken hätten auf Grund der Höhenlage nur eine minimale Einstauhöhe und Füllkörperrigolen würden den Flächenverbrauch wieder in unrealistische Dimensionen treiben. Im angrenzenden Zitterichgraben wurde die schützenswerte Zauneidechse gefunden, so dass hier kein Eingriff erfolgen darf. Da das Planungsgebiet zudem nur ca. 200m vom Gewässer entfernt liegt, kommt es zu keinen Überlagerungen der Abflussspitzen aus Gebiet und Vorfluter in Regenwetterfall.

Im Gewerbegebiet „Im Wiesental II“ sowie bei dem im Oberlauf der Elsenz liegenden Gewerbegebiets „Streitland“ wurden dieses Jahr aufwendige Anlagen zur Reinigung und Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser gebaut. So wurden an der Elsenz im Stadtteil Elsenz sowie in der Elsenzaue zwischen Eppingen und Richen umfangreichen Renaturierungsarbeiten durch Schaffung von Flachwasserzonen, Uferaufweitung usw. umgesetzt. Die bis dato gebauten neun Regenrückhaltebecken in den verschiedenen Bau- und Gewerbegebieten wurden alle größer gebaut als rechnerisch notwendig. Aus diesen Gründen ist ein Verzicht der Zwischenspeicherung für das GE „Im Wiesental III“ vertretbar. Mit Schreiben vom 06.12.2012 wurde von Seiten des LRA Heilbronn dem Verzicht auf eine Regenrückhalteanlage zugestimmt.

Fachtechnisch muss in dem bestehenden Stichweg im nördlichen Erschließungsbereich der Regenwasserkanal aufdimensioniert werden, da der vorhandene Kanal DN 200 das Niederschlagswasser aus der Erweiterungsfläche nicht abführen kann. Im bestehenden Feldweg Richtung Zitterich (südlich des Gebiets, parallel zum Zitterichgraben) wird ein Schmutzwasserkanal mit Anschluss an den Überleitungskanal Rohrbach – Eppingen verlegt. Der Regenwasserkanal wird unter Beachtung aller ökologischen Vorgaben aus den entsprechenden Gutachten an den Zitterichgraben angeschlossen.

Das häusliche und gewerbliche Abwasser wird im Schmutzwasserkanal abgeleitet, sämtliches Niederschlagswasser aus dem Erschließungsgebiet im Regenwasserkanal. Das Regenwasser von der Erschließungsstraße soll über das Bankett und die belebte Bodenzone angeleitet werden.

Im Hinblick auf die grünordnerische Gestalt und Einbindung des Vorhabens in den umgebenden Landschaftsraum ist vorgesehen, zum einen entlang des Weststrands der geplanten gewerblichen Bebauung eine Eingrünung in Form eines Feldheckenzugs auf privater Grundstücksfläche zu entwickeln. Desweiteren wird die Maßgabe gegeben, zu der südlich angrenzenden Feldwegebeziehung eine Einfriedigung in Form einer geschnittenen Hecke zu entwickeln, um die Blickbeziehung vom Feldweg aus auf die gewerblichen Flächen zu minimieren.

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, der planungsrechtlichen Sicherung der betrieblichen Entwicklung der vorhandenen gewerblichen Betriebe am Standort Im Wiesental, wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind entsprechend §8 (2) BauNVO zulässig

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Die nach §8 (2) allgemein zulässigen **Tankstellen** werden nach §1 (5) BauNVO ausgeschlossen, da das Plangebiet mit der beabsichtigten baulichen Entwicklung westlich des Gebietes Im Wiesental keine unmittelbare Ausrichtung auf den übergeordneten Straßenverkehr besitzt, die Erschließung als Beitrag zur Minimierung des Flächenverbrauchs über reduzierte eine Stickerschließung erfolgen wird und die gewerbliche Entwicklung den angrenzenden Bestandsbetrieben zugeordnet ist.

Ebenso werden die nach §8 (2) allgemein zulässigen **Anlagen für sportliche Zwecke** nach §1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Grund hierfür ist die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung der Stadt Eppingen, Sportanlagen an vorhandenen Standorten in den Stadtteilen und der Kernstadt zu konzentrieren und hier ausreichende Standorte bspw. westlich der Siedlungslage von Rohrbach bereits bestehen. Hinzu kommt auch bei diesem Ausschluss die städtebauliche Intention, die Gebietsentwicklung vorrangig für die betriebliche Weiterentwicklung angrenzender Bestandsbetriebe zu vollziehen, welche durchgängig produktionsorientiert geprägt sind.

Nach §8 (3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Die nach §8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** werden nach §1 (6) BauNVO ausgeschlossen. Grund hierfür ist die periphere, abseitige Lage des Plangebietes und die Situation, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen baulichen Entwicklungsflächen in einem unmittelbaren Kontext zu den angrenzenden gewerblichen Betrieben stehen und zu deren gewerblicher Weiterentwicklung vorgesehen sind. Es ist zudem grundlegendes Ziel der Stadt Eppingen, diese Nutzungstypik an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln, welche auch fußläufig und über den ÖPNV angebunden sind. Das Plangebiet erfüllt diese Voraussetzungen nicht, hier existieren innerhalb der Stadt Eppingen im Hinblick auf die Lagegunst, Frequenz und Öffentlichkeitswirksamkeit städtebaulich angemessenere Standorte.

Auch für die nach §8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen**, da die im Bebauungsplan vorgesehenen baulichen Entwicklungsflächen in einem unmittelbaren Kontext zu den angrenzenden gewerblichen Betrieben stehen und zu deren gewerblicher Weiterentwicklung vorgesehen sind. Zudem existieren im Hinblick auf die Lagegunst, Frequenz und Öffentlichkeitswirksamkeit städtebaulich angemessenere Standorte, weshalb dieser Nutzungstyp ausgeschlossen wird. Hinzu kommt, dass sich die Stadt Eppingen im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtkonzeption dafür ausgesprochen hat, Vergnügungsstätten auf bestimmte Bereiche zu konzentrieren (Gebiet Kerngebiet Innenstadt), um die mit diesen Nutzungen verbundenen städtebaulich negativen Auswirkungen räumlich zu begrenzen.

Nach §1 (9) BauNVO werden zudem folgende Nutzungen ausgeschlossen:

Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung werden ausgeschlossen, um Fremdwerbeanlagen, welche landschaftsbildprägend wirken können zu vermeiden. Ziel ist hier eine Minimierung und Steuerung von Werbeanlagen, welche ausschließlich auf die Werbung der vor Ort ansässigen Betriebe beschränkt sein soll.

Über die Vergnügungsstätten hinaus werden auch **Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist oder die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind** ausgeschlossen. Hintergrund ist, dass die beschriebenen Betriebstypen laut Rechtssprechung nicht den Vergnügungsstätten, sondern gewerblichen Betrieben zuzuordnen sind, jedoch für diese Betriebe die gleichen oben dargestellten städtebaulichen Ausschlussgründe gelten wie für Vergnügungsstätten.

Darüber hinaus werden **Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe analog der in den textlichen Festsetzungen formulierten Definition** ausgeschlossen. Hintergrund des Ausschlusses ist die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung der Stadt Eppingen, die Etablierung von Konkurrenzstandorten zu den städtebaulich integrierten Handelslagen in der Innenstadt und am Innenstadtrand auszuschließen und die Innenstadt und das direkte stadträumliche Innenstadtumfeld als multifunktionaler Standort für Handel, Dienstleistung, Wohnen und Freizeit zu stärken.

7.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

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

- Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) erlaubt innerhalb der betrieblichen Entwicklungsflächen eine angemessene bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks, die die Obergrenzen des §17 BauNVO ausnutzt und darauf abzielt, die durch das Baufenster dargestellte räumliche Entwicklungsoption über die Entwicklung von Gebäudekörpern und sonstigen gewerblichen Betriebsflächen effizient auszunutzen.

- Die maximalen Gebäudehöhen (GHmax) werden vor dem Ziel festgesetzt, die bauliche Entwicklung in ihrer Höhe zu reglementieren, um visuelle Wirkungen auf den angrenzenden Landschaftsraum möglichst zu minimieren und gleichzeitig aber auch die gewerblichen Entwicklungsbedürfnisse der angrenzenden Bestandsbetriebe zu berücksichtigen. Hierbei steigt das Gelände von Süd und Ost zum nordwestlichen Rand des Planungsgebietes, an dem eine öffentliche Grünfläche mit entsprechender Bepflanzung als Sichtschutz vorgesehen ist, deutlich an. In diesem Rahmen werden maximale Gebäudehöhen von 206,5m ü.NN festgesetzt. Vor dem Hintergrund, dass keine EFH festgesetzt wird, erlaubt die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe hier durchaus ein Abgraben der Baugrundstücke auf das Höhenniveau der neuen Wendesituation am Ende des Erschließungsstichs, welche mit einer Höhenlage von rund 195,15 m ü. NN vorgesehen ist. In der Konsequenz können hier bei einer entsprechenden Abgrabung auf das Höhenniveau der Wendesituation Gebäudehöhen von rund 11,0m entstehen.
- Die Ausnahmen für technisch bedingte Aufbauten erlaubt eine untergeordnete Überschreitung der Höhenentwicklung anteilmäßig untergeordnet zur Gesamthöhe. Auch bei einer Überschreitung von 2,0m wird dabei der Hochpunkt der Geländeentwicklung nach Westen nicht überschritten. Die Reglementierung von Mobilfunkanlagen soll gewährleisten, dass innerhalb des Plangebietes keine Mobilfunkanlagen entstehen, die in ihrer Höhenentwicklung auf den angrenzenden Landschaftsraum ausstrahlen.

7.3. Bauweise

Vor dem Hintergrund des Ziels der betrieblichen Weiterentwicklung der östlich angrenzenden Bestandsbetriebe und der damit verbundenen vorgesehenen baulichen Erweiterung der vorhandenen Gebäudekörper in Form von Anbauten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, im Rahmen derer die offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelängen gilt.

7.4. Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich städtebaulich an den vorhandenen Gebäudestrukturen und an der Lage des Erschließungsstichs und soll eine geordnete Gesamtstruktur der entstehenden Kubaturen sicherstellen.

7.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen soll eine möglichst große Flexibilität in der gewerblichen Entwicklung innerhalb des Plangeltungsbereichs eröffnen und definiert sich bereits auch aus den vorliegenden konkreten Bauvorhaben und der daraus erforderliche Dimension der überbaubaren Grundstücksflächen.

7.6. Stellplätze, Carports und Garagen, Bereiche für Ein- und Ausfahrten, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Vor dem Hintergrund der geplanten gewerblichen Nutzung wird die Positionierung offener Stellplätze sehr flexibel mit Bezug auf die gesamt gewerbliche Baufläche geregelt. Es wird jedoch klar gemacht, dass offene Stellplätze explizit nicht innerhalb der privaten Grünflächen, Flächen für Pflanzgebote bzw. den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Natur und Landschaft zu liegen kommen dürfen, da diese Fläche zur grünordnerischen Einbindung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehen sind.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Carports (Stellplätze ohne Seitenwände, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhen und / oder an der Außenwand des Hauptgebäudes befestigt sind (Ca)), überdachte Stellflächen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, um die Randzonen zu den öffentlichen Wegeverbindungen von diesen Anlagen frei zu halten. Der Ausschluss von Tiefgaragen erfolgt im Sinne der Vermeidungswirkung im Schutzgut Boden.

7.7. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,

Innerhalb des Plangebietes werden entsprechend dem Nutzungszweck differenzierte Verkehrsflächen zur Sicherung der Erschließungsfunktion festgesetzt:

Öffentliche Verkehrsflächen, welche zur Erschließung der gewerblichen Baugrundstücksflächen dienen, werden im Bereich des neuen Erschließungsstichs und der Verlängerung der nördlichen Gebietszufahrt festgesetzt

Die weiterführenden vorhandenen Feldwegeverbindungen werden ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, hier jedoch als beschränkt öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen und der im Außenbereich liegenden Gebäude und Einrichtungen sowie für die Erholung als Fuß- und Radweg.

7.8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Vor dem Hintergrund der geplanten betrieblichen Erweiterungsflächen werden zu den Randbereichen Abgrabungen und damit auch größere Stützmauern und Böschungssicherung erforderlich. Dies ist jedoch auch städtebaulich gewollt, um durch das „Eingraben“ die visuelle Wirkung der neuen Gebäudekubaturen auf den angrenzenden Landschaftsraum möglichst zu minimieren. Insofern werden keine expliziten Regelungen zu maximalen Höhen von Stützmauern getroffen. Wohl aber Festsetzungen zum Ausgleich von Höhenunterscheiden zum Ausbau von Verkehrsanlagen zum natürlichen Gelände und zur Absicherung eines 5,0m tiefen Streifens zur Herstellung von Böschungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, was dem Zweck dient, die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und der damit verbundenen Böschungsflächen zu regeln, um die Herstellung der öffentlichen Flächen abzusichern.

7.9. Versorgungsflächen

Zur elektrotechnischen Versorgung des Plangebietes ist eine Umspannstation mit 4,0x4,5m am Südrand des Plangebietes im Bereich des Erschließungsstichs vorgesehen. Der Standort ist mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

7.10. Öffentliche und private Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen entlang der südlichen Gebietserschließung in Form eines Grünstreifens entlang der Oberkante der Böschung zum angrenzenden Grabenverlauf festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche entlang der südlichen Gebietszufahrt wird zwar als begleitendes Verkehrsgrün gewidmet, erfüllt jedoch auch artenschutzrechtliche Anforderungen.

7.11. Pflanzgebote

Das festgesetzte allgemeine Pflanzgebot für Stellplätze dient der Sicherung einer grünordnerischen Strukturierung der entstehenden Parkierungsflächen im Inneren des Plangebietes und dem Minimierungsaspekt in den Schutzgütern, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima, Mensch und Landschaftsbild.

Das festgesetzte Pflanzgebot einer geschnittenen Laubgehölzhecke entlang der südlich angrenzenden Feldwegeverbindung dient dem Ziel, die gewerblichen Bauflächen möglichst gut grünordnerisch zu der Feldwegverbindung, welche auch durch Fuß- und Radfahrer genutzt wird, einzubinden. Der einzuhaltende Abstand zum angrenzenden Feldweg dient der Sicherung der Offenhaltung und Vermeidung von räumlichen Einschränkungen der Feldwegeverbindung. Das Pflanzgebot dient auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich in den Schutzgütern Arten+Biotope und Siedlungs- /Landschaftsbild.

7.12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Minimierungsaspekt zum Schutzgut Wasser und zur Pufferung des Regenwasserabflusses werden Regelungen zu wasserdurchlässigen Belägen von PkW-Stellplätzen getroffen. Darüber hinaus zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Vorfluter Regelungen zu vorgeschalteten Behandlungsanlagen getroffen.

Die Maßgaben zur Beleuchtung der Erschließungsflächen und der Gebäudekörper mit speziellen insektenfreundlichen Leuchtmitteln sowie die Regelungen zu Verglasungen dienen dem Minimierungsaspekt im Schutzgut Arten und Biotope.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Randeingrünung am West- und Nordrand dienen einerseits der grünordnerischen Einbindung gegenüber dem angrenzenden offenen Landschaftsraum des Kraichgaus, zum anderen aber auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich insbesondere in den Schutzgütern Arten+Biotope und Landschaftsbild.

7.13. Flächen für die Landwirtschaft

Im Sinne des Minimierungsgebotes im Aspekt der Landwirtschaft wird der nordwestliche Teil des Plangebietes weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft gewidmet.

8. Erläuterungen zu den örtlichen Bauvorschriften

8.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform/ Dachgestaltung:

Die Festsetzungen zu Dachformen / Dachgestaltung orientieren sich an den Bedürfnissen der gewerblichen Betriebsentwicklung und verfolgen das Ziel, möglichst flache Dachformen zuzulassen, um die Gebäudevolumina nicht durch steilere Dachformen visuell zu erhöhen. Vor dem Hintergrund der entstehenden großen zusammenhängenden Dachflächen ist dabei eine negative Beeinflussung der Nutzung regenerativer Energien aufgrund flacherer Dachformen nicht zu konstatieren.

Farbgebung / Äußere Gestaltung:

Zur Vermeidung von Blendwirkungen werden glänzende und lichtreflektierende Materialien ausgeschlossen und Hellbezugswerte festgesetzt. Zur Sicherung der Anwendbarkeit von Einrichtungen zur aktiven oder passiven Nutzung von Sonnenenergie werden diese Fallgruppen als Ausnahme zugelassen.

Um bei den aufgrund der Festsetzung der abweichenden Bauweise ohne Längenbeschränkung potenziell entstehenden größeren Baukörpern trotz der Längenentwicklung eine visuelle Gliederung zu erreichen und damit die Volumenwirkung zu minimieren, werden Festsetzungen zur Gliederung getroffen. Die Festsetzung dient auch einer verbesserten Einbindung in das Landschaftsbild und damit dem Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild.

8.2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedigungen, umweltschützende Belange

Die Maßgabe zur Abstimmung der Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke dient dem Ziel, Geländeversprünge zwischen den Grundstücksflächen möglichst zu vermeiden.

Die Regelung zu Stützmauern im Kontext zu landwirtschaftlichen Wegen dient der Absicherung der Benutzbarkeit der landwirtschaftlichen Feldwege, da von auskragenden Bauteilen bei landwirtschaftlichen Fahrzeugen auszugehen ist.

8.3. Gestaltung privater Grünflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Grünflächen sind allesamt mit Maßgaben zu Pflanzgeboten oder Maßgaben zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert oder als Verkehrsgrün festgesetzt. Insofern bestehen hier zu Gestaltung bereits klare und eindeutige Regelungen. Die Regelungen zur Gestaltung im Zuge der örtlichen Bauvorschriften dienen hier der nochmaligen Klarstellung, dass im Bereich der privaten Grünflächen keine baulichen oder betrieblichen Nutzungen erlaubt sind.

8.4. Einfriedigungen

Die Maßgaben zu Einfriedigungen dienen einerseits dazu, den gewerblichen Betrieben einen ausreichenden Schutz zukommen zu lassen, andererseits verfolgen die Regelungen auch das Ziel, Einfriedigungen in Höhe und Form in einem vertretbaren visuellen Rahmen zu halten und insbesondere Einfriedigungen auf das Betriebsgrundstück zu fokussieren und nur außerhalb von Ausgleichsflächen zuzulassen, um visuelle Belastungen zugeordnet zum Landschaftsraum zu vermeiden.

8.5. Müllbehälter und Abfallcontainer

Vor dem Hintergrund, dass häufig Entsorgungseinrichtungen gegenüber den öffentlichen Räumen belastend wirken, dienen die Regelungen dazu eine Abschirmung zu diesen Einrichtungen zu vollziehen und negative visuelle Wirkungen zu vermeiden.

8.6. Werbeanlagen

Die Regelungen zu Werbeanlagen dienen einerseits dazu, den Betrieben eine werbliche Möglichkeit zur Profilierung des Betriebsstandortes einzuräumen, andererseits aber auch die visuellen Wirkungen in einem dem landschaftlichen Umfeld vertretbaren Rahmen zu halten.

Vor diesem Ziel werden Regelungen zu Größe und zur Ausgestaltung von Werbeanlagen getroffen. Dabei werden dynamische Anlagen ausgeschlossen, Maßgaben zur Größe und Anordnung von Werbeanlagen an Gebäuden getroffen und Werbeanlagen abgelöst von Gebäuden (Fahnen, Pylone, freistehende Werbeanlagen) getroffen.

8.7. Versorgungseinrichtungen und –leitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen treten über die bauliche Entwicklung 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 elektrische Versorgungseinrichtungen, Verteilerkästen, Trafostationen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen etc. dient der Sicherstellung der elektrotechnischen Versorgung.

9. Bodenordnende Maßnahmen

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

10. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Im Wiesental III erfolgt im „Regelverfahren“ nach dem BauGB. Dementsprechend wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Eine Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs.4 BauGB wird erstellt.

11. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Gemeinderat der Stadt Eppingen in der Sitzung am 24.07.2018 gebilligt.

12. Durchführung, Finanzierung

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplans entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlagen und zur Herstellung der öffentlichen Grünflächen.

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

13. Anlagen

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

- Ingenieurgeologisches Gutachten, Töniges GmbH, Sinsheim, Stand 20.04.2016
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, GÖG, Detzel&Matthäus, Stuttgart, Stand 07.07.2017
- Prospektionsbericht 2016-145 Eppingen-Rohrbach „Langental“, Landesamt für Denkmalpflege, Esslingen vom 12.12.2016

Eppingen, 24.07.2018

Stuttgart, 24.07.2018

Thalman
Bürgermeister

Dipl. Ing. Sippel
Netzwerk für Planung
und Kommunikation