



### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
  - GE: Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
  - GRZ: Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
  - EFH: Erdgeschoßfußbodenhöhe in Metern ü.NN
  - FHmax: Maximale Firsthöhe
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, tellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
  - a1: Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
  - a1: offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelängen
  - ↔: Richtung des Hauptbaukörpers
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
  - Diagonal lines: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - B: Beschränkt Öffentlicher Weg (§3 (2) Nr. 4 StrG) Zweckbestimmung öffentlicher Feldweg
- Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
  - pG: Öffentliche Grünfläche / Private Grünfläche (pG)
  - EA: Plangebietsinterne Ausgleichsfläche
- 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)
  - M1: Maßnahmenbeschreibung - vgl. textliche Festsetzungen -
- Pflanzbindungen / Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a+b BauGB)**
  - : Flächige Pflanzbindung (Uferbepflanzung entlang der Elsenz)
  - : Flächiges Pflanzgebot
  - PIG 1 / 2: Pflanzgebot - vgl. textliche Festsetzungen -
- Hauptversorgungsleitungen / Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 13, 21 BauGB)**
  - LRT: Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
  - ◇◇◇◇: Hauptversorgungsleitung (unterirdisch)
- Sonstige Planzeichen**
  - : Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
  - WSG III B: Lage eines Teilgeltungsbereiches im Wasserschutzgebiet Sulzfeld (WSG III B)
  - 196: Vorhandene Geländehöhen

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

PD	Pultdach
FD	Flachdach
Sheddach	Sheddach

### Füllschema der Nutzungsschablone mit Nummer des Baufensters

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

### Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	am 08.11.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	am 25.11.2016
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung	am 25.11.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	vom 28.11.2016 bis 23.12.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	vom 23.11.2016 bis 05.01.2017
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	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	vom 09.10.2017 bis 17.11.2017
Erneuter Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am 10.12.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	am 20.12.2019
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt	vom 07.01.2020 bis 07.02.2020
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB	vom 07.01.2020 bis 07.02.2020
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	am 10.03.2020
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GmO/BW	am 10.03.2020
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am 27.03.2020

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

Eppingen, 24.03.2020 Thalmann, Bürgermeister



**Stadt Eppingen**  
Stadtteil Rohrbach

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Im Wiesental II - 1. Änderung" Plan Nr. 7.009/1**

Stand 19.02.2020

Originalmaßstab 1:500



*Große Kreisstadt Eppingen*  
*Stadtteil Rohrbach*

**Bebauungsplan**  
**„Im Wiesental II - 1. Änderung“**  
**Plan Nr. 7.009/1**

– *Gewerbegebiet* –

**Textliche Festsetzungen**  
**Örtliche Bauvorschriften**

Stand: 19.02.2020

Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan IM WIESENTAL II - 1. Änderung  
in Eppingen-Rohrbach:

## A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) geändert.
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186) geändert.
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104)
- **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 Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446).
- **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015 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 Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 815)

## 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 II. 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 21. November 2017)

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) mit Ausnahme des Verkaufs von Vor-Ort produzierter Ware.

#### 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.

## **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 ( $FH_{max}$ ) wird definiert durch die Oberkante des höchsten Punktes der baulichen Anlage.

Für Gebäude innerhalb des Gewerbegebiets gilt:

Maximale Gebäudehöhe ( $FH_{max}$ ) 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.

Für Vordächer / Dachüberstände mit einer Höhe von mind. 3,50 m sind Überschreitungen der Baugrenze um maximal 4,0 m zulässig, sofern die Durchfahrt für Feuerwehrfahrzeuge gewährleistet ist.

## **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 besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

- vgl. Planeintrag –

### **Zweckbestimmung beschränkt öffentlicher Weg (B) (§ 3 Abs. 2 Nr. 4 StrG)**

Zweckbestimmung öffentlicher Feldweg zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen

- vgl. Planeintrag –

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

## **8. Öffentliche und private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Private Grünflächen (pG)

- vgl. Planeintrag –

Zweckbestimmung:

(EA): Zweckbestimmung plangebietsinterne naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

- vgl. Planeintrag –

## **9. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

**Leitungsrecht 1 (LR1):**

Mit einem Leitungsrecht zugunsten der EnBW zu belastende Fläche (20kV-Leitungskabel, Schutzstreifen 1,50 m beidseits der Leitungstrasse).

- vgl. Planeintrag –

## **10. Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

**Pflanzbindungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die in der Plandarstellung gekennzeichneten Gehölzflächen mit Pflanzbindungen entlang der Elsenz und der Böschungfläche (Feldhecke/geschütztes Biotop) sind dauerhaft extensiv zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Einzelgehölze sind mit einer Mindestqualität eines Baums 1. Ordnung, Stammumfang 16 – 18 cm zu ersetzen.

Im Zuge der Bauarbeiten ist ein entsprechender Schutz durch einen angemessenen vorge-lagerten Rückschnitt und einen Schutz der Gehölzflächen durch Stellen eines Bauzauns sicherzustellen.

**Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Alle Pflanzungen / Ansaaten sind mit regionaltypischem Pflanz- bzw. Saatgut auszuführen. Auf die Vorschlagsliste zur Artenverwendung (vgl. 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.

### **Allgemeines Pflanzgebot für Stellplätze**

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 am Nordwestrand des Plangebietes zur Aue der Elsenz**

Im Bereich des Pflanzgebotes 1 sind zur Eingrünung der baulichen Anlagen zum Landschaftsraum der Elsenzaue und in Orientierung zur randlich verlaufenden Landesstraße Feldgehölz aus mehrjährigen, heimischen, dornen- und fruchttragenden, ungiftigen Sträuchern anzulegen. Der Anteil der bepflanzten Flächen innerhalb der mit PfG 1 belegten Bereiche hat mindestens 60% zu betragen. Der Anteil an Bäumen (Mindestpflanzqualität StU 14-16 cm) hat dabei mindestens 20% der jeweiligen Pflanzflächen zu betragen, die übrigen Pflanzflächen sind dicht mit heimisch-standortgerechten Sträuchern / Heistern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Eine entsprechende Unterhaltungspflege (Turnus 3-6 Jahre) der Feldgehölze ist zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum angrenzenden Feldweg hat mindestens 1,0m zu betragen.

Zwischen den Feldgehölzen und in den den Pflanzungen vorgelagerten Flächen sind Saumsteifen anzulegen. Hierzu sind die Flächen abzufräsen und mit einer blütenreichen Wildkräutermischung anzusäen. 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.

#### **PfG 2:**

##### **Randeingrünung am Westrand des Plangebietes zum Verlauf der Elsenz**

Im Bereich des Pflanzgebotes 2 sind zur Weiterentwicklung der Bach begleitenden Gehölze und zur Sicherung der Biotopverbundfunktion entlang des Bachlaufs der Elsenz Bäume, Sträucher und Heister feuchter Standorte zu pflanzen. Der Anteil der bepflanzten Flächen hat dabei mindestens 70% zu betragen. Zum neu anzulegenden Wirtschaftsweg auf der Ostseite ist ein Saum auszubilden. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Eine entsprechende Unterhaltungspflege (Turnus 3-6 Jahre) ist zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum angrenzenden Feldweg hat mindestens 1,0m zu betragen.

## **11. 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 Gebäudekörpern sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Die Verkehrsflächen dürfen ausschließlich entsprechend der artenschutzrechtlichen Maßgaben beleuchtet werden (Verwendung von LED-Lampen, Reduzierung der Lichtpunkthöhen auf max. 2,0m bei Fußwegen und 4,50m bei LKW-Andienungsflächen, Sicherstellung einer Nicht-Beeinträchtigung des Bachlaufs und der Ufergehölze durch Abstrahleffekte).

Flachdächer sind extensiv zu begrünen, ausgenommen hiervon sind Dachflächen technischer Aufbauten.

### **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.

#### **Maßnahme M 1:**

##### **Mulde/Rigole zwischen Wirtschaftsweg und gewerblichen Bauflächen:**

Innerhalb der so gekennzeichneten Bereiche sind im Zusammenhang mit der Anlage von Mulden und Rigolen für die Retention von unbelastetem Oberflächenwasser wechselfeuchte Vegetationsbestände zu entwickeln. Dabei ist bei der Anlage eine Initialansaat mit auchtho-nem Saatgut und extensive Pflege und Abfuhr des Mähgutes vorzusehen, im Bereich der Mulden / Rigolen ist eine punktuelle Initialpflanzung von Hochstauden auf mind. 30% der Muldenflächen (in den Randbereichen der Mulden) vorzusehen.

#### **Maßnahme M 2:**

##### **Maßnahmen am Nordrand zur Böschungskante der L 552:**

Innerhalb des so gekennzeichneten Bereichs ist dem Böschungsfuß vorgelagert ein 5,0 m breiter Saumstreifen anzulegen. Hierzu sind die Flächen abzufräsen und mit einer blütenreichen Wildkräutermischung anzusäen. Als Unterhaltungspflege ist eine artenschutzverträgliche zweischürige Mahd mit Abtransport des Schnittguts, Schnitthöhe mind. 10 cm vorzusehen. Die Mahdtermine haben witterungsabhängig Mitte Juni und Mitte September zu liegen. Innerhalb des Saumstreifens sind insgesamt drei Steinhäufen anzulegen, darüber hinaus sind an drei Standorten innerhalb des Saumbiotops Reisighaufen bzw. Holzstapel anzulegen.

Zum Schutz des Eidechsenhabitats im Bereich der Maßnahmenfläche und der angrenzenden Böschung ist am Südrand der Maßnahmenfläche gegenüber den gewerblichen Betriebsflächen eine Einfriedigung vorzusehen. Diese ist möglichst transparent auszuführen (bspw. Drahtzaun) und eine Verschattung der nördlich angrenzenden Flächen ist zu vermeiden.

## 12. 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 II, 1. Änderung“ 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	- 13.321 Ökopunkte
im Schutzgut Boden	- 51.834 Ökopunkte
<b>Summe</b>	<b>- 65.155 Ökopunkte</b>

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

Die Kompensation des verbleibenden Kompensationsdefizits von 65.155 Ökopunkten (13.321 Punkte aus Schutzgut Arten und Biotope und 51.834 Punkte aus Schutzgut Boden) erfolgt durch Abbuchung von 65.155 Wertpunkten 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 334.747 Punkte für die Bebauungspläne „Wolfsgasse“, „Im Wiesental III“ und „SO Solarpark Eppinger Feld“ ausgebucht wurden.

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

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 24.03.2020

---

Thalman  
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:

PD = Pultdach 0-10°

FD = Flachdach 0-5°

Sheddächer

#### **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. 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, Überfahrunge, Nebenanlagen etc.) frei zu halten.

### **2.2. Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind nur innerhalb bzw. an der Außengrenze des gewerblichen Baugrundstücks zulässig, Einfriedigungen innerhalb von Grünflächen sind unzulässig.

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. Die Einfriedigungen dürfen sich nur auf Einfriedigungen des eigentlichen Betriebsgrundstücks, nicht aber der umliegenden Ausgleichsflächen beziehen.

Die Einfriedigungen entlang von landwirtschaftlichen Wegen sind mit mindestens 1 m Anbauabstand zur Grundstücksgrenze zu errichten. Lebende Einfriedigungen sind so zu pflanzen und zu pflegen, dass dauerhaft ein Wuchsabstand von mindestens 1 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird.

### **2.3. 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 Ansichtsfäche 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 24.03.2020

---

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**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde von Seiten des Landesamts für Denkmalpflege eine Prospektion vollzogen. Da die Untersuchung keine archäologischen Befunde erbracht hat, bestehen von Seiten des Landesamts für Denkmalpflege keine Bedenken gegen die Durchführung der geplanten Bauvorhaben.

**Auf den Prospektionsbericht vom 27.02.2017 wird verwiesen.**

Sollten im Zuge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte 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**

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

Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

Da die Eingriffsfläche größer als 5.000 m<sup>2</sup> ist und bei den Baumaßnahmen hochwertige Böden (Auenlehm) in Anspruch genommen werden, wird nach DIN 19639 empfohlen, für die geplanten Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung zu bestellen. Auf diese Weise wird ein fachgerechter Umgang mit den Böden sichergestellt, die Eingriffe in diese minimiert und der Erfolg eingriffskompensierender Maßnahmen gewährleistet.

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster sind keine Altlastenfälle und keine schädlichen Bodenveränderungen für das Plangebiet geführt.

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. Belange des Grundwasserschutzes**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

#### **5. Lage von Teilen des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIB**

Ein in der Plandarstellung nachrichtlich gekennzeichnete Teilbereich des Plangebietes 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.

#### **6. Hochwasserschutz**

Für das Plangebiet existiert von Seiten der LUBW eine Hochwassergefahrenkarte (HWGK), welche für das Plangebiet detaillierte Aussagen zu Überschwemmungsgebieten bei differenzierten Hochwasserereignissen trifft (HQ 100, HQ 100, HQ extrem etc.).

Trotz der umfassenden Beurteilung der Überflutungsgefährdung ist grundsätzlich zu beachten, dass die untersuchten und berechneten Hochwasserereignisse nicht die Obergrenze der Gefährdung darstellen müssen. Es muss stets mit noch größeren Hochwasserereignissen gerechnet werden, bei denen das Gelände u.U. komplett überflutet werden kann. Um selbst bei diesen Extremereignissen einen ausreichenden Hochwasserschutz für das geplante Gewerbegebiet zu gewährleisten, wird empfohlen, bei künftigen Neubauten diese potenzielle Hochwassergefährdung stets zu berücksichtigen und im Einzelfall jeweils Maßnahmen zu ergreifen, die Hochwasserschäden an Anlagen und Gebäuden ausschließen bzw. minimieren können (hochwassersichere Bauweise, Objektschutz etc.)

**Auf die Aussagen der Hochwassergefahrenkarte wird verwiesen.**

## **7. Baugrund**

Für den Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt ein ingenieurgeologisches Gutachten (Töniges GmbH, Sinsheim, Stand 31.08.2016) vor.

**Auf das Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.**

## **8. 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.

## **9. Nachbarrecht**

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

## 10. Artenschutzrechtliche Belange

Für die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange liegt ein Gutachten der Gruppe für ökologische Gutachten (GÖG, Detzel&Matthäus, Stuttgart, Stand 25.07.2017) vor.

### Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

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

- **Maßnahme V1:**

Vergrämung und Installation eines Reptilienschutzzauns sowie eines Bauzauns am Böschungsfuß mit Umweltbaubegleitung

**Ziel / Begründung:**

Umgehung vermeidbarer Tötung

**Zeitraum:** vor und während der Bautätigkeit

**Maßnahmenbeschreibung:**

Um eine Wanderung der Tiere in den Eingriffsbereich zu vermeiden, sind die Habitate durch eine Reptilienbarriere (z. B. Teichfolie) während der Baumaßnahmen einzuzäunen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen hat mit Umweltbaubegleitung zu erfolgen.

Installation Schutzzaun

- Anlage: während der Aktivitätsphase (Ende März bis Ende April bzw. Mitte August bis Anfang September)
- Dauer: vor Beginn bis zur Beendigung der Baumaßnahmen für B-Plan-Maßnahme M2
- Zaunhöhe und Einbautiefe: Höhe 60 cm, ca. 15 cm tief in Boden eingraben

Installation Bauzaun

Um ein Befahren der Habitatflächen mit schwerem Gerät zu unterbinden, ist der Böschungsfuß zusätzlich mit Bauzäunen einzuzäunen. Diese werden dem Reptilienschutzzaun zum Eingriffsbereich hin vorgelagert und bleiben ebenfalls bis zum Ende der Baumaßnahmen installiert.

Nach Anlage von Schutzzaun und Bauzaun können der Saumstreifen und die tote Einfriedung angelegt werden. Die Anlage dieser Strukturen hat bis Mitte März zu erfolgen, wenn die Zauneidechsen aus ihren Winterquartieren kommen. Nach Anlage der Strukturen können Schutzzaun und Bauzaun wieder abgebaut werden.

### Auf das Gutachten, als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Es wird 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.

## 11. Empfehlungen zur Artenverwendung

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

### Bäume:

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

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

### Sträucher:

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

### Rankgewächse

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

### Gehölze für geschnittene Hecken

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

## 12. 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.

## 13. 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 Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TSN (E-Mail: TSN\_Anschluss\_Netzthemen@netzesuedwest.de, Tel.Nr.: 07243 / 216 – 272) 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	08.11.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	am	25.11.2016
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung	am	25.11.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	28.11.2016 23.12.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	vom bis	23.11.2016 05.01.2017
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 § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	vom bis	09.10.2017 17.11.2017
Erneuter Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am	10.12.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	am	20.12.2019
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	vom bis	07.01.2020 07.02.2020
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	vom bis	07.01.2020 07.02.2020
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	am	10.03.2020
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GmO/BW	am	10.03.2020
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit <b>Rechtsverbindlichkeit</b> des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	27.03.2020

**Ausfertigung:**  
**Stadt Eppingen**

Eppingen, 24.03.2020

---

Thalmann  
Bürgermeister



*Große Kreisstadt Eppingen*  
*Stadtteil Rohrbach*

**Bebauungsplan**  
**„Im Wiesental II - 1.Änderung“**  
**Plan Nr. 7.009/1**

– *Gewerbegebiet* –

**Begründung**

Stand: **19.02.2020**

## **Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 7.009/1 „Im Wiesental II - 1. Änderung“ in Eppingen Rohrbach:**

### **1. Allgemeines**

Die Große Kreisstadt Eppingen ist eine Flächengemeinde mit sechs Stadtteilen und derzeit rund 22.000 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 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 auf einen in den Gebietsteilen Im Wiesental I und II bereits ansässigen Gewerbebetrieb, für den weitere Flächen für eine weitergehende betriebliche Entwicklung erforderlich sind.

### **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 ist die konkret vorliegende bauliche Entwicklungsabsicht eines im Bestand vorhandenen Gewerbebetriebs im Gewerbegebiet Im Wiesental II. Der räumliche Bedarf bezieht sich hierbei auf konkrete betriebliche Erweiterungsabsichten andockend an den vorhandenen baulichen Bestand und kann räumlich nicht an anderer Stelle im Gebiet Im Wiesental II abgedeckt werden, da die übrigen angrenzenden Flächen im Gebiet Wiesental II bereits an Dritte veräußert wurden.

Vor diesem Hintergrund verfolgt der Bebauungsplan das städtebauliche Ziel, einem vorhandenen Bestandsbetrieb eine weitergehende bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Darüber hinaus besteht das Ziel der Bauleitplanung, die erweiterte Bestandsentwicklung möglichst gut grünordnerisch in den umgebenden Landschaftsraum der Elsenzaue einzubinden.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen wurde bereits entsprechend der vorgesehenen Entwicklung geändert (5. punktuelle Änderung).

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 von vor dem 13.05.2017 fortgesetzt. Dies

vor dem Hintergrund, dass entsprechend der Anforderungen des § 245c (1) BauGB die frühzeitige Beteiligung bereits vor dem 16.05.2017 eingeleitet wurde.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Im Wiesental II – 1. Änderung liegt auf Gemarkung Eppingen-Rohrbach und wird gebildet:

- im Norden durch den Verlauf der Bruchsaler Straße und der südlich verlaufenden Böschung (außerhalb des Plangeltungsbereichs)
- im Nordwesten durch den Übergang ins Elsenztal das sich in Richtung Rohrbach erstreckt
- im Süden durch den Verlauf der Straße Im Wiesental
- und im Osten durch das angrenzende Gewerbegebiet Im Wiesental II und dessen Erschließungsstraße / Wendeanlage

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Wiesental II“ beinhaltet die Flurstücke Nr. 7105, 8051, 8053 und Teile der Flurstücks Nr. 7106/1 sowie zusätzlich Teilflächen der angrenzenden Elsenz mit den Flst. 7097 (Teilfläche) und 6687 (Teilfläche). Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 1,4 ha.

Abb. 1: Abgrenzung des Plangebietes



## 4. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird derzeit am Südostrand durch den Neubau der Firma Rupp belegt, welcher räumlich an die Wendsituation jenseits der Elsenz andockt. Es handelt sich dabei um eine Regallagerhalle in den Maßen von ca. 23x45m mit entsprechenden betrieblichen Vorfeldern, welche von der Wendeanlage aus erschlossen wird. Im Umfeld des Neubaus wurde die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben, die Flächen liegen derzeit brach.

Entlang der Elsenz findet sich in Orientierung nach Nordwesten zunächst ein geschotterter Feldweg welcher im weiteren Verlauf in einer Grünlandfläche übergeht, die eine Fuge zwischen den ackerbaulich genutzten Flächen in der Aue und den Gehölzbeständen entlang der Elsenz bildet. Die Fläche scheint nur eingeschränkt wirtschaftlich genutzt zu werden.

Im Norden grenzt die Böschungskante zur L 553, welche mit Gehölzen bestanden ist.

Abb. 2: Impressionen aus dem Plangebiet

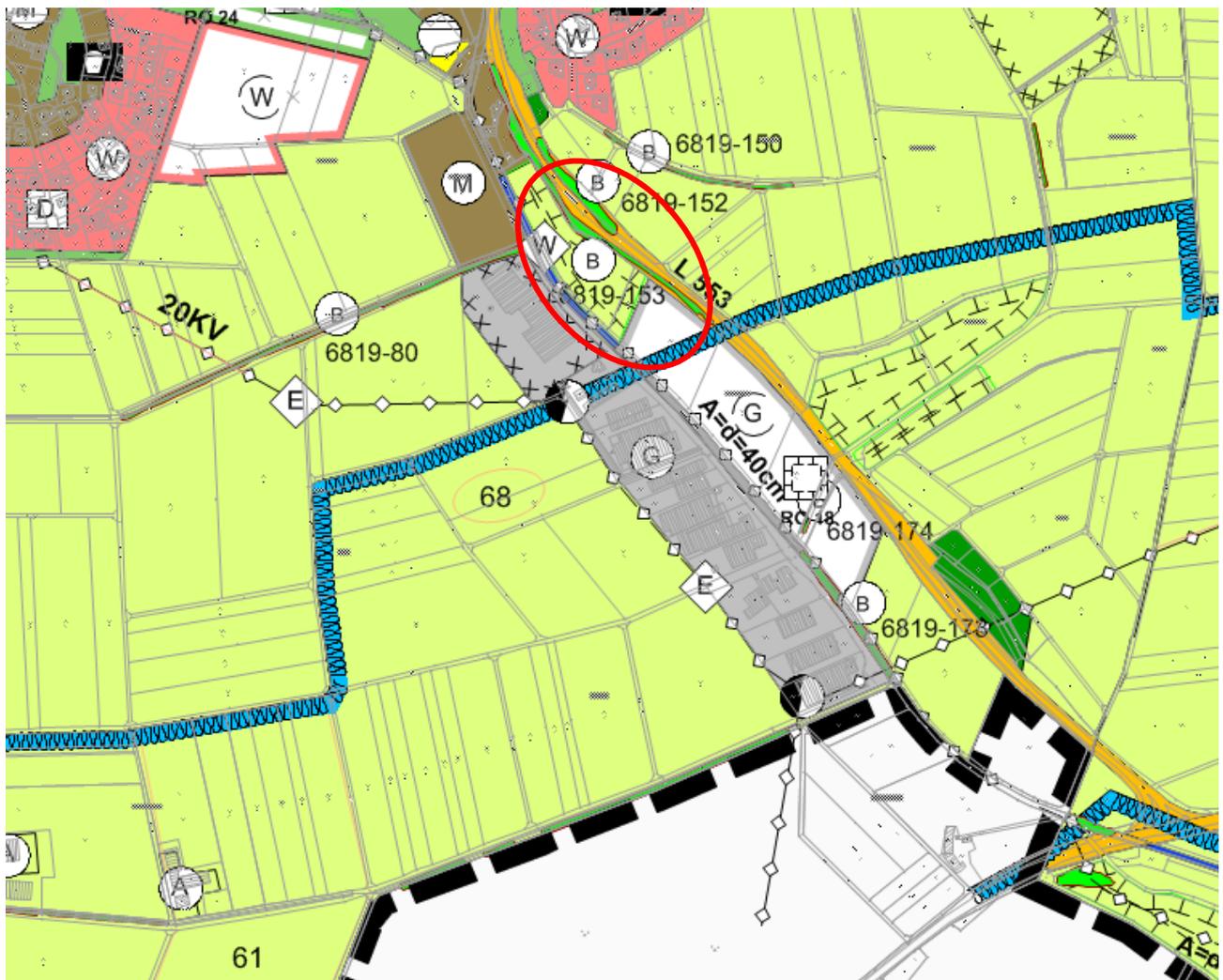


## 5. Rechtliche Situation und Einordnung in die Bauleitplanung

### Flächennutzungsplan

Die 3. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans stellt das Plangebiet komplett als Fläche für die Landwirtschaft und als Suchraum für Ausgleichsmaßnahmen dar. Vor diesem Hintergrund wurde der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen im Parallelverfahren (5. punktuelle Änderung) geändert. Die Änderung ist am 22.06.2018 in Kraft getreten.

Abb. 3: Festgestellter Flächennutzungsplan



## Landschaftsplan

Der im Zuge des Flächennutzungsplans fortgeschriebene Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Fläche mit mittlerem bis hohem Raumwiderstand dar. Die wesentlichen Qualitäten der Flächen liegen

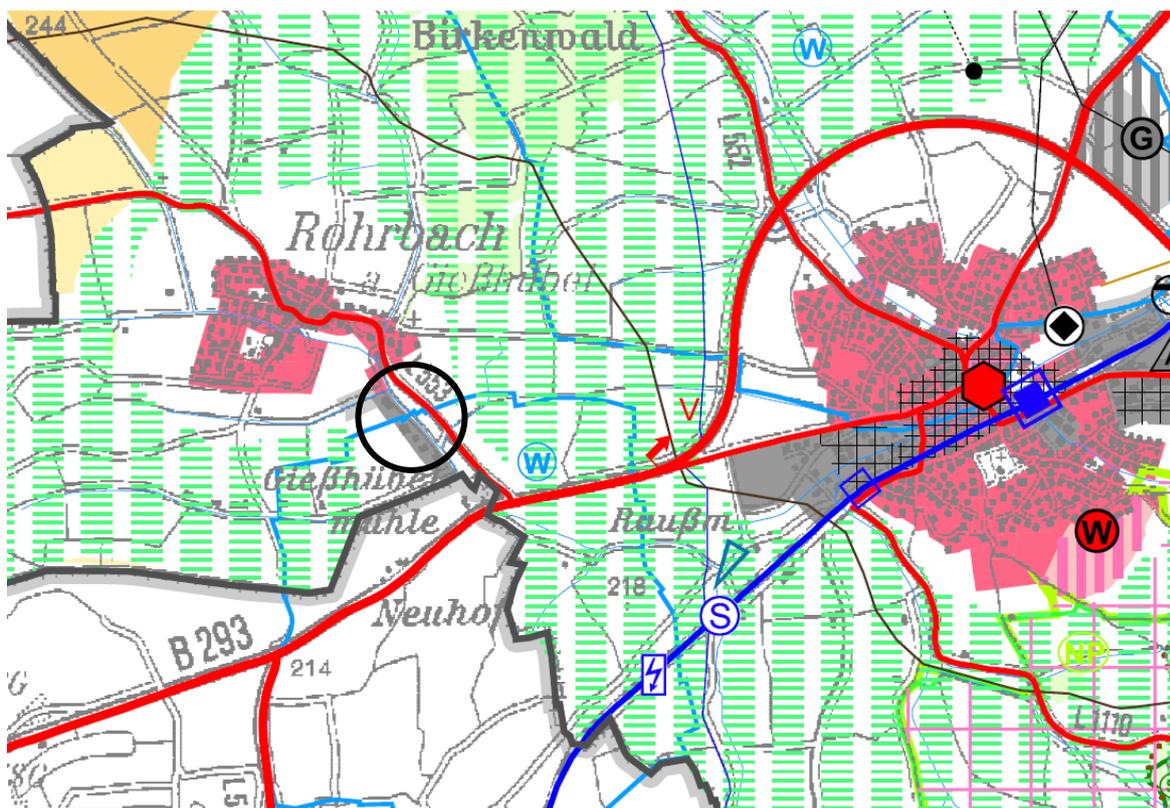
- in ihrer Lage in der Elsenzaue und der damit verbundenen hochwertigen linearen Biotopverbundfunktion der Elsenzaue innerhalb der Kraichgaulandschaft
- in ihrer Lage in einer klimatisch bedeutsamen Leitbahn des Elsenzals

Landschaftsplanerisches Ziel ist Offenhaltung und Qualifizierung der Elsenzaue als Biotopverbundelement.

## Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

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

Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken (Quelle: RV Heilbronn-Franken 2016)



## Geschützte Bereiche nach EU-Recht

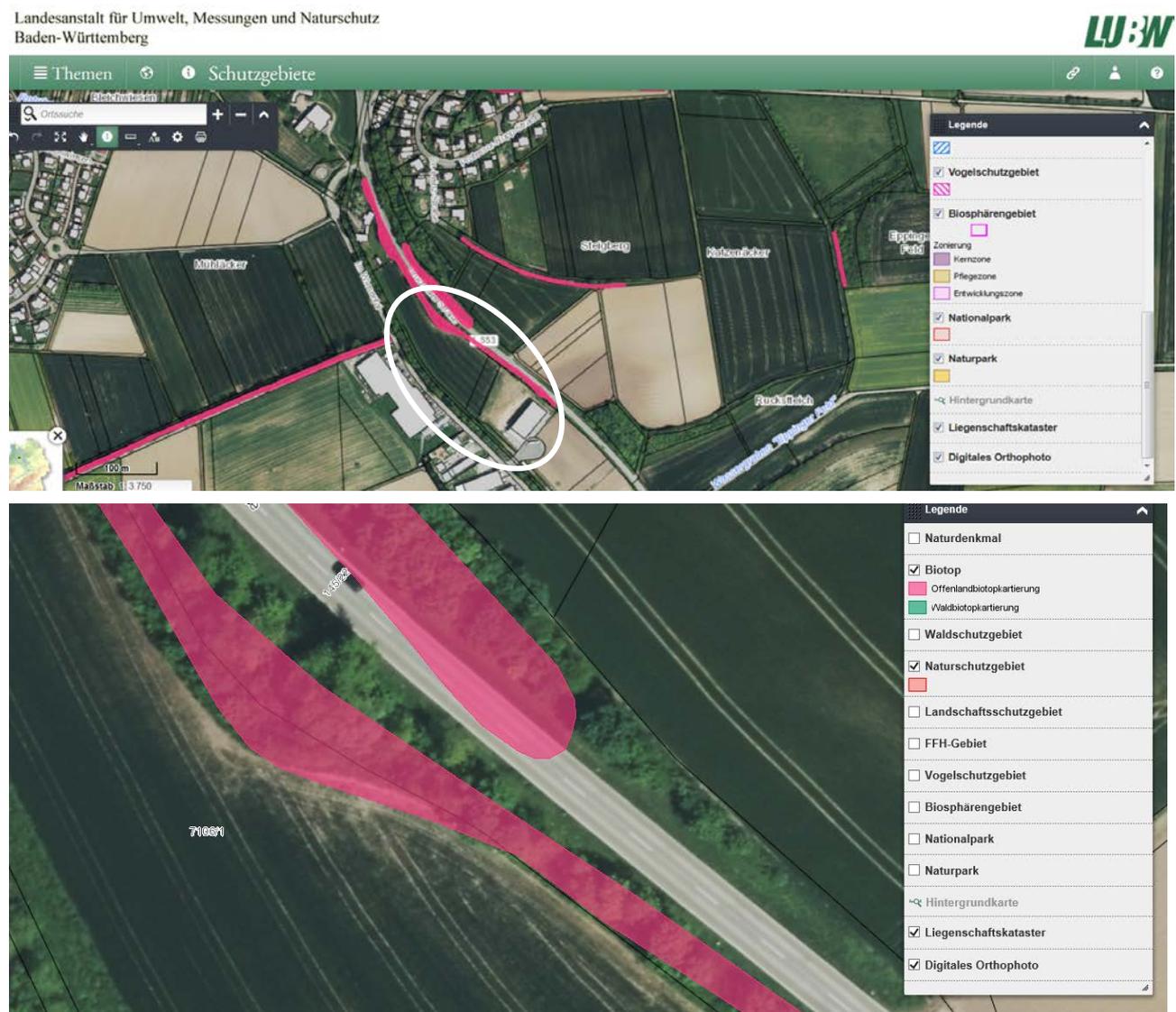
Schutzgebiete nach FFH-Status bzw. Vogelschutzrichtlinie befinden sich mit Stand der Gebietsmeldung von Januar 2005 nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und im weiteren Umfeld des Plangeltungsbereichs.

## Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht befinden sich unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf der Böschungskante entlang der Bruchsaler Straße in Form eines nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG geschützten Biotops (gepflanzte Feldhecke an Straßenböschung mit standortheimischen zumeist frische liebenden Arten, teils Baum- teils Strauchhecke, Gesamtgröße ca. 0,3 ha.)

In der Abgrenzung des geschützten Biotops ragt dieses in der Plandarstellung der LUBW am Nordwestrand des Plangebietes leicht in das Plangebiet, die Plandarstellung erscheint jedoch in ihrer Gesamtheit leicht verschoben, da auch der nördlich der Landesstraße liegende Biotopteil nach dieser Darstellung sich auf den Straßenkörper erstrecken würde. Insofern wird nicht davon ausgegangen, dass das Biotop als solches tangiert wird. Dies auch vor dem Hintergrund, dass im Erhebungsbogen die im Plangebiet liegenden Flurstücke nicht Teil der Biotopfläche sind.

Abb. 5: Schutzgebietskulissen (Quelle: LUBW, 2016)



## Lage in Wasserschutzgebieten

Das Plangebiet liegt zu Teilen im südwestlichen Bereich innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Nr. 136 „Sulzfeld“. Der übrige Teil der Erweiterungsfläche liegt außerhalb der festgesetzten Wasserschutzzonen.

Abb. 6: Lage zu Wasserschutzgebieten (Quelle: LUBW, 2016)

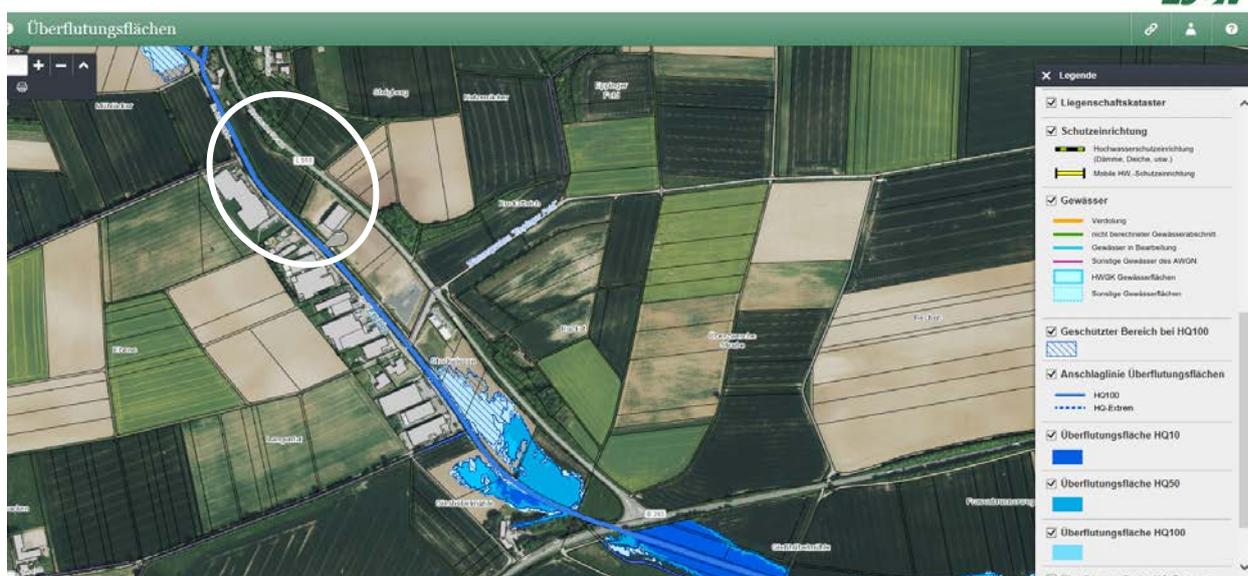


## Überschwemmungsgebiete

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

Abb. 7: Auszug aus Hochwassergefahrenkarte (Quelle: LUBW, 2016)

, Messungen und Naturschutz



## **Denkmalschutzrechtliche Aspekte**

Das Plangebiet liegt im Verdachtsbereich einer spätbronzezeitlichen Siedlung:

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde von Seiten des Landesamts für Denkmalpflege eine Prospektion vollzogen. Da die Untersuchung keine archäologischen Befunde erbracht hat, bestehen von Seiten des Landesamts für Denkmalpflege keine Bedenken gegen die Durchführung der geplanten Bauvorhaben.

**Auf den Prospektionsbericht vom 27.02.2017 wird verwiesen.**

## **Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

## **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 trotz der Lage im Auenbereich eine sehr hohe Bedeutung (Vorrangfläche 1 in der Flurbilanz).

In der Wirtschaftsfunktionenkarte, 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 den leicht hügeligen offenen Kraichgauraum mit seinen durchweg hohen Bodengüten bezieht, gleichermaßen gilt.

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.

Auch dies trifft jedoch in der Analogie weitestgehend für das gesamte Umfeld des Gewerbestandes Im Wiesental aufgrund der hier vorzufindenden Bodenbonitäten zu. Lediglich am östlichen Rand der Elsenzaue existieren oberhalb der L 553 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 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 spezifischen Bestandsstandortes handelt und der Bestandsbetrieb keine alternativen räumlichen Entwicklungsoptionen besitzt. Insofern bestehen letztlich im Hinblick einer weitergehenden Gebietsentwicklung am Standort Im Wiesental faktisch keine Alternativen und Vermeidungsoptionen für eine Weiterentwicklung des Bestandsbetriebes. Dies gilt auch für die konkrete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes, da für die räumliche Entwicklung des Bestandsgewerbebetriebes aufgrund der Lage der Elsenz und der Bruchsaler Straße bzw. der Böschungskante letztlich nur die Option der im Bebauungsplan vorgesehenen Entwicklungsrichtung nach Nordwesten in die Auesituation hinein existiert.

Vor diesem Hintergrund ist ein erheblicher Eingriff in die landwirtschaftlichen Belange festzustellen, für den es jedoch faktisch keine Alternativen gibt.

Abb. 8: Wirtschaftsfunktionenkarte (Quelle: LEL, 2015)

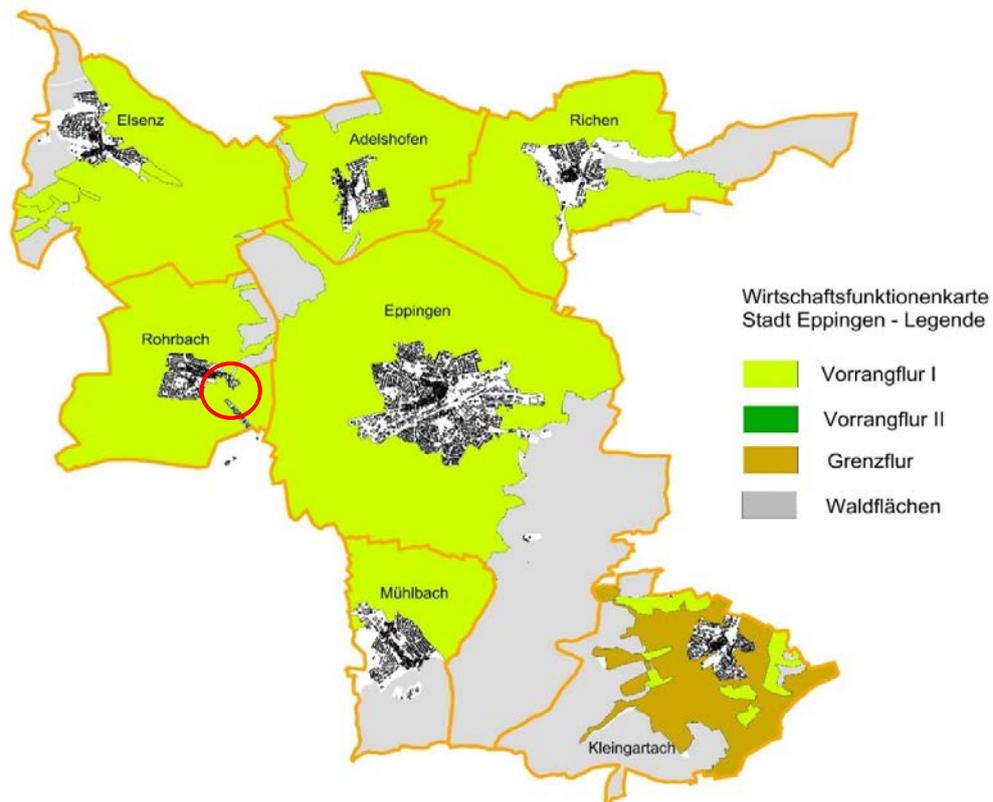
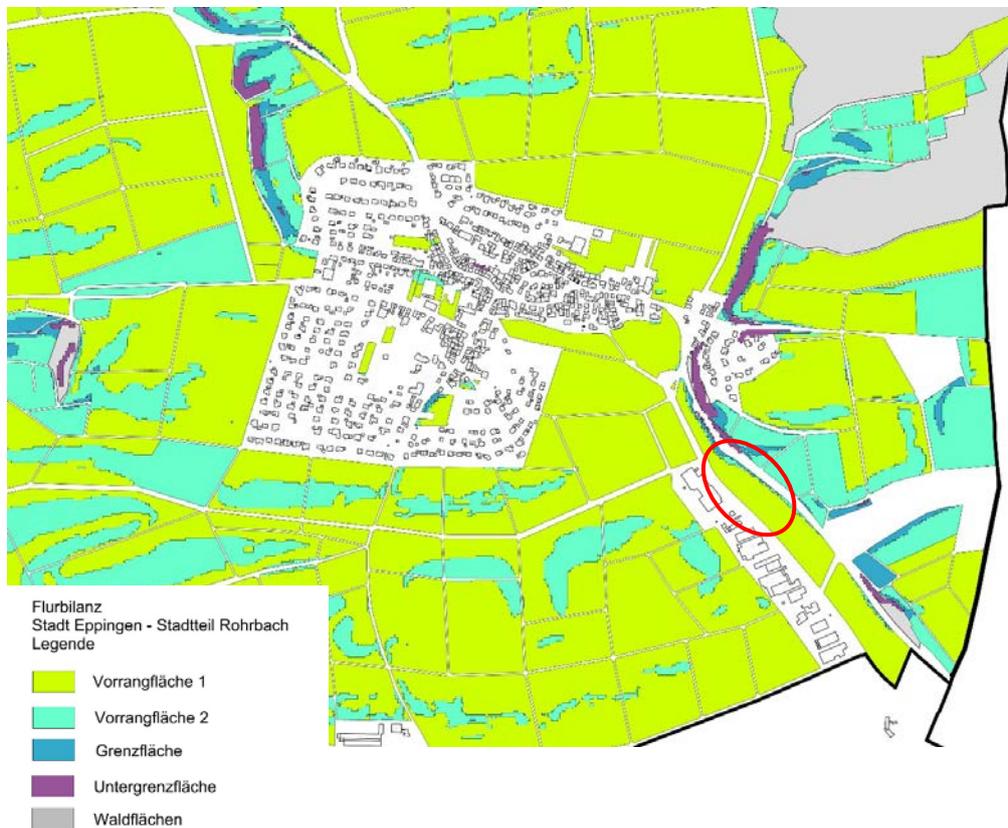


Abb. 9: Flurbilanz Stadtteil Rohrbach (Quelle: LEL, 2015)



## Artenschutz

Für die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange liegt ein Gutachten der Gruppe für ökologische Gutachten (GÖG, Detzel&Matthäus, Stuttgart, Stand 25.07.2017) vor.

## Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

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

### Maßnahme V1:

Vergrämung und Installation eines Reptilienschutzzauns sowie eines Bauzauns am Böschungsfuß mit Umweltbaubegleitung

Ziel / Begründung: Umgehung vermeidbarer Tötung

Zeitraum: vor und während der Bautätigkeit

Maßnahmenbeschreibung:

Um eine Wanderung der Tiere in den Eingriffsbereich zu vermeiden, sind die Habitate durch eine Reptilienbarriere (z. B. Teichfolie) während der Baumaßnahmen einzuzäunen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen hat mit Umweltbaubegleitung zu erfolgen.

Installation Schutzzaun:

- Anlage: während der Aktivitätsphase (Ende März bis Ende April bzw. Mitte August bis Anfang September)
- Dauer: vor Beginn bis zur Beendigung der Baumaßnahmen für B-Plan-Maßnahme M2
- Zaunhöhe und Einbautiefe: Höhe 60 cm, ca. 15 cm tief in Boden eingraben

Installation Bauzaun:

Um ein Befahren der Habitatflächen mit schwerem Gerät zu unterbinden, ist der Böschungsfuß zusätzlich mit Bauzäunen einzuzäunen. Diese werden dem Reptilienschutzzaun zum Eingriffsbereich hin vorgelagert und bleiben ebenfalls bis zum Ende der Baumaßnahmen installiert.

### **Auf das Gutachten, als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.**

Zur Qualifizierung des Habitats für die Zauneidechse werden am Nordrand zwischen den gewerblichen Flächen und der Böschungskante zur L 553 entsprechende Maßnahmen (Maßnahme M2: Anlage eines Saumstreifens mit Steinhaufen und Reisighaufen) durchgeführt. Über das Artenschutzgutachten hinaus fordert das Landratsamt die genaue Verortung dieser Maßnahmen sowie die Festlegung eines 5-jährigen artenschutzrechtlichen Monitorings, was über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Eppingen und dem Landratsamt sowie über die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zulasten des jeweiligen Grundstückseigentümers gesichert wird.

## 6. Dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche und grünordnerische Entwicklungskonzeption

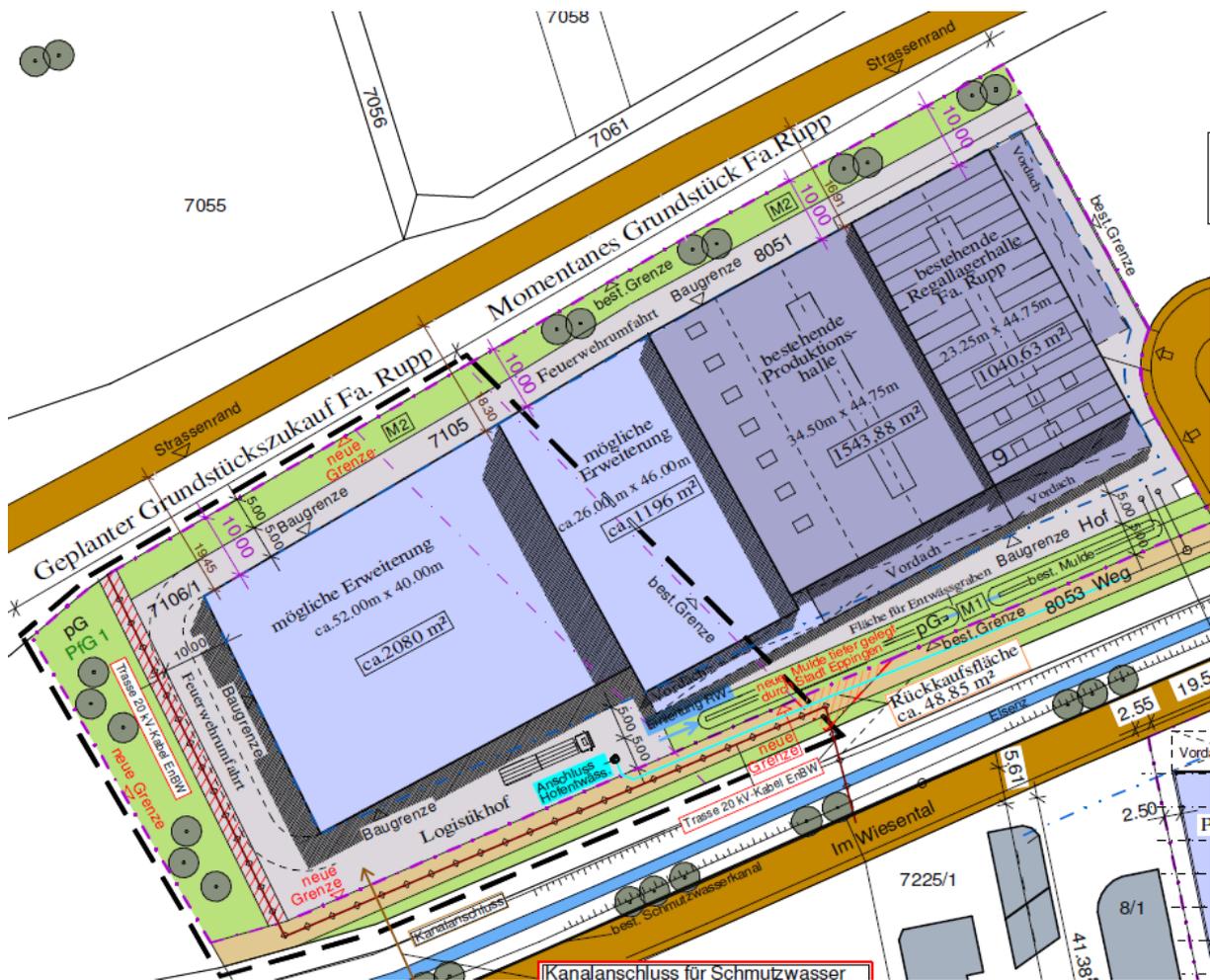
### Bauliche Entwicklung und Erschließung

Im Hinblick auf die Bestandssituation ist festzustellen, dass eine bauliche Entwicklung des Bestandsbetriebs der Firma Rupp nur nach Nordwesten innerhalb der Elsenzaue erfolgen kann, da im Süden die Elsenz und weitergehende gewerbliche Flächen entlang der Straße Im Wiesental angrenzen, im Osten das Bestandsgewerbegebiet Im Wiesental II angrenzt und im Norden die Böschungskante zur L 553 gelegen ist.

Über den Bebauungsplan soll dem Betrieb ermöglicht werden, die Gebäudestrukturen nach Nordwesten andockend an den Gebäudebestand weiterzuentwickeln, Grundlage hierzu ist ein Masterplan der Firma Rupp für die weitere betriebliche Entwicklung.

Für die Betriebsentwicklung wird keine weitere Erschließung benötigt, der Bestandsgewerbebetrieb ist über die Wendeanlage nördlich der Elsenz an die Straße Im Wiesental angebunden.

Abb. 10: Masterplan Firma Rupp (Architekturbüro Schwarz, Eppingen, Stand 02.05.2019)



## Vorgesehene grünordnerische Einbindung

Im Hinblick auf die grünordnerische Einbindung

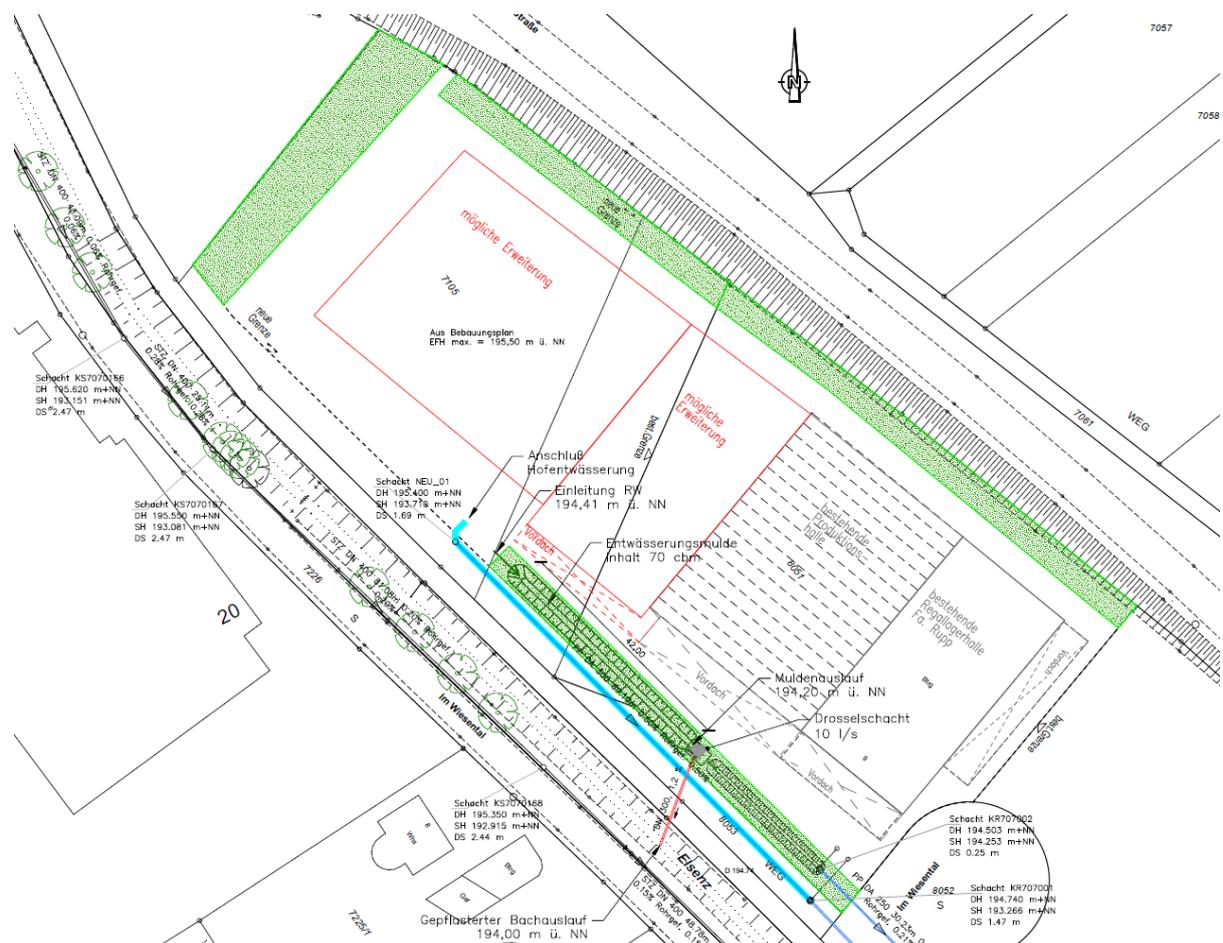
- soll zum Westrand des Plangebietes hin ein Feldgehölz eine angemessene visuelle Einbindung gewährleisten und den gewerblichen Betrieb von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen abschotten (PfG 1);
- zur Elsenz hin ist vorgesehen durch weitere Pflanzungen die Bach begleitenden Gehölze in ihrer Tiefe auszudehnen und damit einen Beitrag zu einer Stärkung des linearen Verbundelements des Bachlaufs der Elsenz zu leisten (PfG 2);
- im Weiteren soll der südlich des gewerblichen Betriebs zur Entwässerung dienende Graben grünordnerisch mit wechselfeuchten Vegetationsbestände qualifiziert werden (Maßnahmen M1);
- schließlich ist vorgesehen, am Nordrand des Geltungsbereichs einerseits der Böschungskante einen Saumstreifen als Puffer zu den betrieblichen Flächen vorzulegen. Diese Maßnahme dient auch der artenschutzrechtlichen Qualifizierung des Habitats der Böschungskante im Kontext der Lebensraumansprüche der Zauneidechse (Maßnahme M 2).

## Entwässerung

Das Regenwasser der Dachflächen wird über die festgesetzten und vorhandenen Retentionsmulden in die Elsenz als Vorfluter abgeleitet. Das Regenwasser von den Verkehrsflächen fließt über den vorhandenen Regenwasserkanal, zwecks Reinigung, zu einer ebenfalls bereits erstellten Schmutzfangzelle und von dort gleichfalls in die Elsenz.

Das anfallende Schmutzwasser muss Mittels privater Druckentwässerungsanlagen unter der Elsenz hindurch, in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Im Wiesental“ gepumpt werden.

Abb. 11: Lageplan Entwässerung (Ingenieurbüro Michel, Sinsheim, Stand 02.07.2019)



## 7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 7.1. Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, der planungsrechtlichen Sicherung der betrieblichen Entwicklung des vorhandenen gewerblichen Betriebs am Standort Im Wiesental II, 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 nördlich der Elsenz keine unmittelbare Ausrichtung auf den übergeordneten Straßenverkehr besitzt, die Erschließung als Beitrag zur Minimierung des Flächenverbrauchs über die bestehende Stickerschließung erfolgen wird und die gewerbliche Entwicklung dem angrenzenden Bestandsbetrieb zugeordnet wird. Hinzu kommt die unmittelbare Lage in der Elsenzaue und die damit verbundene Gefahr von Havarieren.

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 dem angrenzenden gewerblichen Betrieb stehen und zu dessen 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 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 Fremdwerbbeanlagen, welche landschaftsbildprägend wirken können, zu vermeiden. Ziel ist hier aufgrund der Sensibilität der Lage in der Elsenzaue 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 Rechtsprechung 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. Eine Ausnahme bildet der Verkauf vor Ort produzierter Ware.

## 7.2. Maß der baulichen Nutzung

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 Firsthöhen (FHmax) werden vor dem Ziel festgesetzt, die bauliche Entwicklung in ihrer Höhe zu reglementieren, um visuelle Wirkungen auf den angrenzenden Landschaftsraum möglichst zu minimieren. Hierbei orientiert sich die FHmax an den Festsetzungen des Bestandsbebauungsplans Im Wiesental II.
- Die Ausnahmen für technisch bedingte Aufbauten erlaubt eine untergeordnete Überschreitung der Höhenentwicklung anteilmäßig untergeordnet zur Gesamthöhe. Auch bei einer Überschreitung von 2,0 m wird dabei der Hochpunkt des Geländes von 205,0 m ü.NN nicht überschritten. Die Reglementierung von Mobilfunkanlagen soll gewährleisten, dass innerhalb des Plangebietes keine Mobilfunkanlagen entstehen, die in ihrer Höhenentwicklung auf den angrenzenden Landschaftsraum der Elsenzaue ausstrahlen.

### **7.3. Bauweise**

Vor dem Hintergrund des Ziels der betrieblichen Weiterentwicklung des angrenzenden Bestandsbetriebes und der damit verbundenen vorgesehenen baulichen Erweiterung des vorhandenen Gebäudekörpers 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 soll eine geordnete Gesamtstruktur der entstehenden Kubaturen sicherstellen.

### **7.5. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen soll eine möglichst große Flexibilität in der gewerblichen Entwicklung innerhalb des Plangeltungsbereichs eröffnen und orientiert sich bereits auch an dem vorliegenden Masterplan der Firma Rupp zur betrieblichen Weiterentwicklung. Dabei besteht das Ziel, klare Regelungen für die Grenzen der Bebauung zu definieren und absehbare Ausnahmetatbestände in Bezug auf untergeordnete Bauteile, wie Vordächer, bereits im Zuge der planungsrechtlichen Festsetzungen zu klären.

### **7.6. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen**

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 klargemacht, 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,**

Das Plangebiet selbst ist durch die vorhandene Wendeanlage und die Querung der Elsenz mit Anbindung an die Straße Im Wiesental ausreichend erschlossen. Innerhalb des Plangebietes wird lediglich ein Feldweg als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet, welcher einerseits die übrigen landwirtschaftlichen Flächen erschlossen und zum Zwecke der Pflege der angrenzenden Entwässerungsmulde dienen soll. Hierzu wird entsprechend dem Nutzungszweck eine beschränkt öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

### **7.9. Öffentliche und private Grünflächen**

Innerhalb des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen in Bezug auf den bestehenden Verlauf der Elsenz und der begleitenden Gehölzflächen sowie in Bezug auf die parallel zur Elsenz entstehenden erweiterten Gehölzflächen (vgl. Pflanzgebot 2) festgesetzt.

Darüber hinaus werden die zur grünordnerischen Einbindung zu pflanzenden Gehölzflächen (vgl. Pflanzgebot 1) am Nordwestrand der gewerblichen Flächen als private Grünflächen festgesetzt.

### **7.10. Leitungsrecht**

Derzeit verläuft im Bestandsbebauungsplan am Nordwestrand des Plangebietes ein festzusetzendes Leitungsrecht zur Führung einer 20kV-Erdkabelleitung. Dieses festzusetzende Leitungsrecht wird vor dem Hintergrund der geplanten baulichen Entwicklung weiter an den Nordwestrand des Plangebietes an den Randbereich der gewerblichen Bauflächen verlegt, weiterführend innerhalb des neuen Feldwegs geführt, bevor eine Querung über die Elsenz auf die Bestandstrasse vorgesehen ist.

### **7.11. Pflanzbindungen und Pflanzgebote**

Zur Sicherung der vorhandenen Gehölzbestände entlang der Elsenz und in der Böschungsfäche zur Landesstraße wird eine Pflanzbindung für die vorhandenen Gehölzbestände festgesetzt.

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

Das festgesetzte Pflanzgebot eines Feldgehölzstreifens am Nordwestrand der gewerblichen Flächen (Pflanzgebot 1) dient der grünordnerischen Einbindung der gewerblichen Flächen zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Elsenzaue. Das Pflanzgebot dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich in den Schutzgütern Arten + Biotope und Siedlungs- /Landschaftsbild, Klima.

Das festgesetzte Pflanzgebot einer Randeingrünung am Westrand zum Verlauf der Elsenz und die damit verbundene Erweiterung des Bach begleitenden Gehölzstreifens entlang der Elsenz dient einerseits der grünordnerischen Einbindung der gewerblichen Flächen zu dem angrenzenden Verlauf der Elsenz, andererseits aber auch der Stärkung des Biotopverbundelements der Elsenz. Das Pflanzgebot dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich in den Schutzgütern Arten + Biotope / Biotopverbund und Siedlungs- /Landschaftsbild.

### **7.11. 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 werden zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Vorfluter Regelungen zu vorge-schalteten Behandlungsanlagen getroffen.

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

Die Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern dient dem Minimierungsaspekt in den Schutzgütern Arten+Biotope / Biotopverbund und Boden / Wasser sowie Siedlungs- / Land-schaftsbild / Klima.

Die festgesetzten Maßnahmen im Bereich der Mulde / Rigole (Maßnahme M 1) dient der land-schaftsökologischen Qualifizierung der Versorgungsfläche und dem naturschutzrechtlichen Ausgleich in den Schutzgütern Arten+Biotope / Biotopverbund und Siedlungs- /Landschaftsbild / Klima.

Die festgesetzten Maßnahmen am Nordrand des Plangebietes zur Böschungskante der L 553 (Maßnahme M 2) dient der Sicherung eines Pufferstreifens zu den angrenzenden Biotopflächen und der artenschutzrechtlichen Qualifizierung des Standortes im Aspekt von Habitaten für die Zauneidechse sowie dem naturschutzrechtlichen Ausgleich in den Schutzgütern Arten+Biotope / Biotopverbund.

### **7.12. Maßnahmen zum Ausgleich**

Die Festsetzung bildet eine Zuordnungsfestsetzung einer plangebietsexternen Ausgleichs-maßnahme zu den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Abbuchung von 65.155 Wertpunkten von einer bereits realisierten Ökokontomaßnahme der Stadt Eppingen.

## **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**

#### **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 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.

#### **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.

## **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.

### **8.3. 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**

Zur Vermeidung eines negativen visuellen städtebaulichen Erscheinungsbilds und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume werden Freileitungen im Plangebiet ausgeschlossen. Niederspannungsleitungen zur Stromversorgung sind daher entsprechend der Festsetzungsoptionen des § 74 (1) Nr. 5 LBO unterirdisch 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.

## 9. Bodenordnende Maßnahmen

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

## 10. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Im Wiesental II - 1. Änderung 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 **10.03.2020** 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 31.08.2016)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Gruppe für ökologische Gutachten (GÖG, Detzel&Matthäus, Stuttgart, Stand 25.07.2017)
- Prospektionsbericht 2017-006 Eppingen-Rohrbach „Langental“ (Landesamt für Denkmalpflege, Stand 27.02.2017)

Eppingen, 24.03.2020

Stuttgart, 24.03.2020

Thalman  
Bürgermeister

Dipl. Ing. Sippel  
Netzwerk für Planung  
und Kommunikation