



**Stadt Eppingen
Stadtteil Adelshofen**

**Bebauungsplan
„Am Rohrbacher Weg
- 1. Änderung“
(Nr. 2.006/1)**

mit
**Textlichen Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften**

Maßstab 1:500

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
 - Mie Mischgebiet §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §6 BauNVO
 - GEe Gewerbegebiet eingeschränkt §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §8 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,6 Grundflächenzahl §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16,17,19 BauNVO
 - II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16,20 BauNVO
 - Bauweise, Baugrenzen**
 - o offene Bauweise §9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO
 - Baugrenze §9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO
 - Verkehrsflächen**
 - öffentliche Verkehrsfläche - Fahrbahn -
 - öffentliche Verkehrsfläche - Gehweg -
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Parkplatz
 - Feldweg keine Erschließungsanlage im Sinne §127 BauGB
 - Versorgungsanlagen**
 - Elektrizität Trafostation §9 Abs.1 Nr.12 BauGB
 - Grünflächen** §9 Abs.1 Nr.15,16 BauGB
 - Wassergraben
 - Öffentliche Grünfläche
 - Öffentliche Grünfläche - Sportanlagen -
 - Private Grünfläche
 - Maßnahmen zum Schutz u. Entwicklung von Natur u. Landschaft**
 - Fläche für Eingriffausgleich §9 Abs.1 Nr.20 BauGB
 - Flächiger Pflanzzwang §9 Abs.1 Nr.25a BauGB
 - Pflanzzwang für Einzelbäume §9 Abs.1 Nr.25a BauGB
 - Pflanzbindung für Einzelbäume §9 Abs.1 Nr.25b BauGB
 - Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung §16 Abs.5 BauNVO
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9 Abs.7 BauGB
 - Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Eppingen und der EnBW §9 Abs.1 Nr.25b BauGB
 - Sichtflächen von der Bebauung freizuhalten §9 Abs.1 Nr.10 BauGB
 - Fläche für Abgrabung - Retentionsfläche -
 - Gasleitung, 20kV-Kabel, Niederspannungskabel (Nsp) §9 Abs.1 Nr.13 BauGB
 - Wasserschutzzone §9 Abs.1 Nr.16 BauGB
- Nachrichtlich** §9 Abs.1 Nr.16 BauGB
- Nutzungsschablone**
- | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---------------------------------|------------------------|
| Grundflächenzahl | o |
| Dachform/Dachneigung(min./max.) | |

RECHTSGRUNDLAGEN:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.152), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466);

die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.08.2002 (BGBl. I Nr. 59 vom 23.08.2002 S. 3245, 6.12.2004 S. 2)

das Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (BGBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Neuregelung des Gültigkeitsbereichs vom 14. Dezember 2004 (BGBl. I S. 951).

die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. I S.617) gültig ab 01.01.1996;

die Gemeindeordnung (GemO) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S.577);

das Wassergesetz (WG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.1999 (GBl. S.11);

das Naturschutzgesetz (NatSchG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.03.1995 (GBl. S.385) sowie

das Bodenschutzgesetz (BodSchG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (GBl. S.902).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

Stand der Planunterlagen Oktober 2006

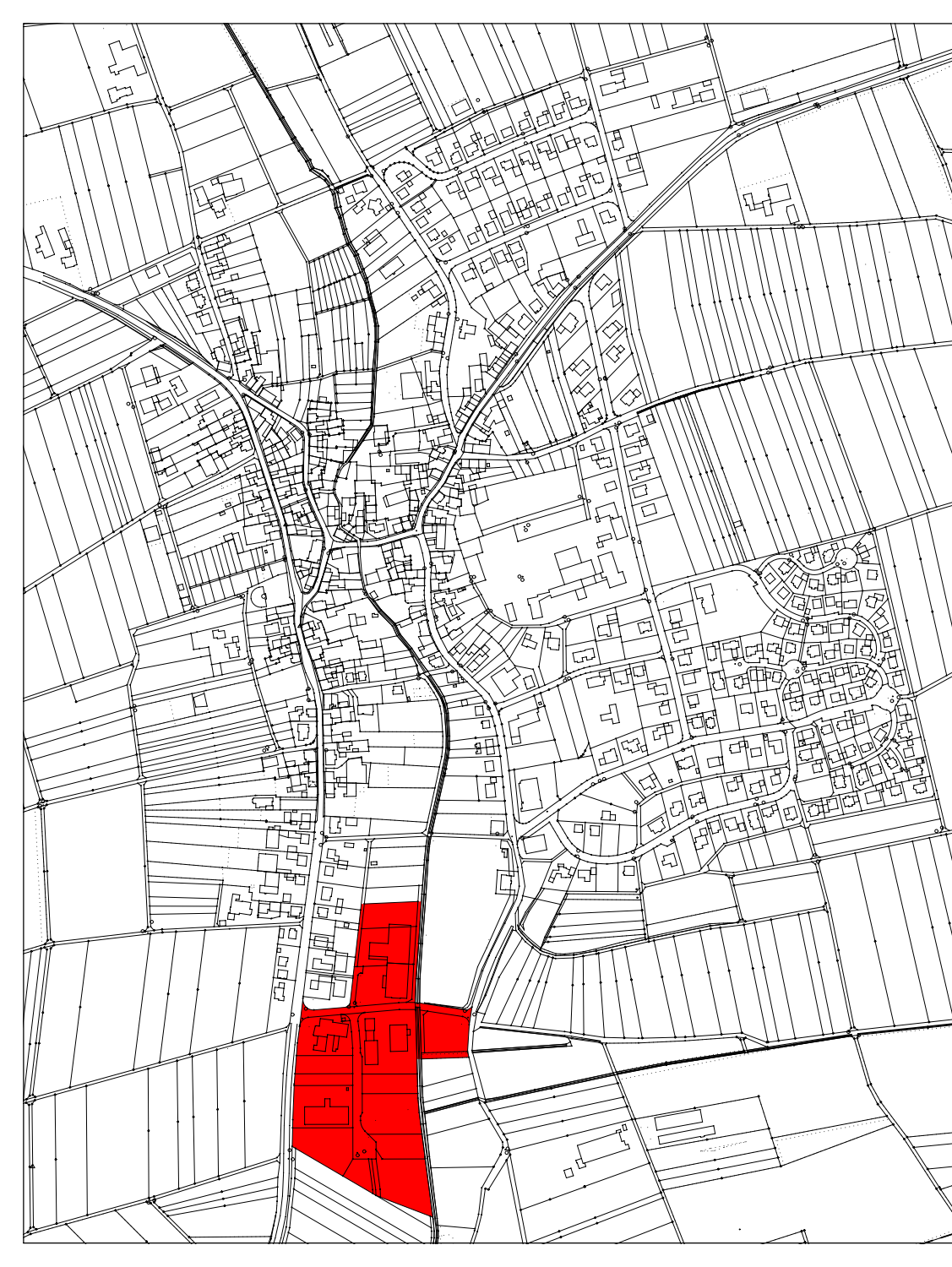
VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gem. §2 Abs. 1 BauGB und damit Einleitung des Verfahrens	am 26.09.2006
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. §2 Abs. 1 BauGB	am 03.11.2006
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 06.11.2006 bis 01.12.2006
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 18.12.2006 bis 19.01.2007
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am 13.02.2007
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gem. §3 Abs.2 BauGB	am 23.02.2007
Entwurf mit Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt	vom 05.03.2007 bis 05.04.2007
Satzungsbeschlüsse des Gemeinderates gem §10 BauGB	am 08.05.2007
Ausfertigung der Satzungen	am 09.05.2007
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am 18.05.2007

PLANFERTIGER Ausgefertigt und Beurkundet

Eppingen, den 09.05.2007 Eppingen, den 09.05.2007
Bürgermeisteramt Eppingen
Fachbereich Planen & Bauen Bürgermeisteramt

Setzer, Stadtplaner Muckle, Bürgermeister





Adelshofen

Bebauungsplan

(Nr. 2.006/1)

Am Rohrbacher Weg – 1. Änderung

- Misch-, Gewerbegebiet –

Textliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften

Stadt Eppingen, Fachbereich Planen & Bauen
Eppingen, Mai 2007

Inhalt

A	RECHTSGRUNDLAGEN	4
B	AUFHEBUNGEN	4
C	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1.	Art der baulichen Nutzung	5
1.1	Mischgebiet (MI)	5
1.2	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe1).....	5
1.3	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe2).....	5
1.4	Fläche für Sportanlagen.....	5
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.1	Grundflächenzahl.....	6
2.2	Vollgeschosse.....	6
3.	Bauweise.....	6
4.	Stellung der baulichen Anlagen	6
5.	Stellplätze und Garagen	6
6.	Herstellen von Verkehrsflächen, Stützmauern, Böschungen.....	6
7.	Nebenanlagen	6
8.	Pflanzbindungen/Pflanzgebote	7
8.1	Pflanzgebot 1 (PFG 1 – Nördliche Randeingrünung)	7
8.2	Pflanzgebote für Stellplatzanlagen.....	7
8.3	Dachbegrünung	7
9.	Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB.....	7
10.	Fläche für Abgrabungen.....	7
D	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	9
1.1	Dachform und Dachneigung	9
1.2	Farbe und Material der Dacheindeckung	9
1.3	Gestaltung der Fassaden.....	9
2.	Gebäudehöhen.....	9

3.	Außenanlagen und Einfriedigungen.....	9
3.1	Geländenivellierung	9
3.2	Einfriedigungen:.....	10
3.3	Innere Gebietsgliederung.....	10
4.	Gestaltung von Werbeanlagen.....	10
4.1	Freistehende Werbeanlagen.....	10
4.2	Werbeanlagen an Gebäuden.....	10
4.3	Lichtwerbung	11
5.	Umweltschützende Belange/Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke .	11
6.	Niederspannungsleitungen	11
E	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGS- BZW. KENNTNISGABEVERFAHREN.....	12
1.	Erdaushub	12
2.	Wasserschutzgebiet	12
3.	Erschließen von Grundwasser	12
4.	Belange des Bodenschutzes.....	12
5.	Belange des Denkmalschutzes.....	13
6.	Pflanzplan.....	13
7.	Nachbarrecht	13
8.	Lampen und Baumstandorte.....	13
9.	Energieversorgungsanlagen der EnBW Regional AG	13
F	VERFAHRENSVERMERKE.....	14
	Zusammenfassende Erklärung	15
1.	Ziele der Bebauungsplanung	15
2.	Berücksichtigung der Umweltbelange	15
3.	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	16
4.	Abwägungsergebnis hinsichtlich anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	16
	Anlagen	17
	Artenverwendungsliste	17

A RECHTSGRUNDLAGEN

- Das **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- das **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.08.2002 (BGBl. I Nr. 59 vom 23.8.2002 S. 3245; 6.1.2004 S. 2)
- das **Denkmalschutzgesetz (DschG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895).
- die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996;
- die **Gemeindeordnung (GemO)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577);
- das **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.1999 (GBl. S.1);
- das **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.03.1995 (GBl. S. 385) sowie
- das **Bodenschutzgesetz (BodSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. S. 802).

B AUFHEBUNGEN

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

Stand der Planunterlagen: Oktober 2006

C PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9, §§ 6 - 8 BauNVO)

1.1 Mischgebiet (MI)

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO.

Davon ausgenommen sind Anlagen gemäß Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) sowie Vergnügungsstätten gemäß Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe1)

(§ 8 BauNVO i.V.m. § Abs. 5 BauNVO)

Das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe1 unterliegt den Festsetzungen des § 8 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 BauNVO. Allgemein zulässig sind Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 8 Abs. 3 Nr. 1. Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 sowie Handels- und Einzelhandelsbetriebe, die an letzte Verbraucher verkaufen, sind nur zulässig in Verbindung mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb.

Unzulässig sind Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstelle) und Nr. 4 (Anlagen für sportl. Zwecke) sowie Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten). Innerhalb GEe1 sind nur solche Anlagen zulässig, die sicherstellen, dass keine unzulässigen Immissionen in den benachbarten Gebieten auftreten. Betriebe, die gemäß § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig sind, sind nicht zulässig.

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe2)

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Allgemein zulässig sind Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 8 Abs. 3 Nr. 1. Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 sowie Handels- und Einzelhandelsbetriebe, die an letzte Verbraucher verkaufen, sind nur zulässig in Verbindung mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb.

Unzulässig sind Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstelle) und Nr. 4 (Anlagen für sportl. Zwecke) sowie Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten).

1.4 Fläche für Sportanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zweckgebundene bauliche Anlagen sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16 ff BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

(§ 19 BauNVO)

– (GRZ) siehe Planeintrag –

2.2 Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

– (GH) siehe Planeintrag –

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise (o).

4. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Stellung der Gebäude ist an den Grundstücksgrenzen zu orientieren.

5. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

Stellplätze sind auf der gesamten gewerblichen Baufläche zulässig mit Ausnahme den PZ-Flächen. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasengittersteine und ähnliches zulässig, sofern dies die Untergrundverhältnisse im W III B zulassen

6. Herstellen von Verkehrsflächen, Stützmauern, Böschungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Hinterbeton bis 0,40 m Betonsockel infolge der Herstellung der Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

Sollten Stützmauern geländebedingt erforderlich werden, dürfen diese nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m errichtet werden. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis von mindestens 1:2 auszugleichen.

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Niveauunterschiede zwischen den Baugrundstücken und dem öffentlichen Straßenraum dienen, können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.

7. Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit diese als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Davon unberührt sind Anlagen, die nach Landesrecht genehmigungsfrei sind.

8. Pflanzbindungen/Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)

8.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1 – Nördliche Randeingrünung)

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets sind zur grünordnerischen Einbindung der gewerblichen Erweiterungsbauten in die nördlich angrenzende Auesituation den Gebäuden vorgelagerte Pflanzflächen zu entwickeln. Die Pflanzflächen sind zu mindestens 50 % mit der Auesituation entsprechenden standortgerechten-heimischen Gehölzen zu belegen. Die übrigen Flächen sind als extensiv gepflegte Feuchtwiesenflächen zu entwickeln. Den Gehölzpflanzungen ist ein Saumstreifen von mind. 1m Tiefe vorzulagern. Dieser ist extensiv zu pflegen.

Das Verhältnis Bäume zu Sträuchern hat innerhalb der Pflanzflächen mindestens 1 : 8 zu betragen (siehe Artenverwendungsliste). Als Pflanzverband ist ein Raster von 2 m x 2 m einzuhalten. Die Einzelbäume sind als Hochstämme 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm entsprechend der Artenverwendungsliste anzupflanzen.

8.2 Pflanzgebote für Stellplatzanlagen

Bei Stellplätzen auf Privatgrundstücken ist je 4 PKW-Stellplätze 1 Baum anzupflanzen. Für die Bepflanzung sind Hochstämme 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu verwenden, Arten gemäß Artenverwendungsliste. Die Baumscheibe (mindestens 2,5 m x 2,5 m) ist vor dem Überfahren bzw. Verdichten zu schützen (Randsteineinfassung oder Baumschutzsystem).

8.3 Dachbegrünung

Dachflächen außerhalb des Baukörpers des Regallagers sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Schichtdicke von mindestens 5 cm zu versehen und zu pflegen.

9. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

Die im Hinblick auf das verbleibende Kompensationsdefizit innerhalb des Gebietes durchzuführende Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes werden auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 32719 auf Gemarkung Eppingen durchgeführt. Die Maßnahme ist in der Anlage beschrieben.

10. Fläche für Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17)

Zum Ausgleich des Retentionsraumverlusts des Nesselbachs durch die Betriebserweiterung wird eine Abgrabung im Bereich des Flurstücks Nr. 5764 festgesetzt (siehe Planeneintrag).

PLANFERTIGER

Eppingen, den 09. Mai 2007

BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN

– Fachbereich Planen & Bauen –

Setzer

Fachbereichsleiter

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 09. Mai 2007

BÜRGERMEISTERAMT

Muckle

Bürgermeister

D ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

- siehe Planeinschrieb -

Zulässig sind geneigte Dachformen mit einer Dachneigung bis 35° sowie Flachdächer.

1.2 Farbe und Material der Dacheindeckung

(§ 74 Abs. 1 LBO)

Glänzende, lichtreflektierende oder polierte Materialien sowie in ihrer Fernwirkung grelle Farbtöne sind als Materialien zur Dacheindeckung nicht zulässig. Dachdeckung der Wohngebäude mit rot bis rotbraunen Materialien.

Ausnahmen können zur Nutzung von Sonnenenergie zugelassen werden.

1.3 Gestaltung der Fassaden

(§ 74 Abs. 1 LBO)

Glänzende und lichtreflektierende 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 Längsentwicklung zu gliedern.

2. Gebäudehöhen

(§ 73 (1) Ziff. 7 LBO)

Als Höchstmaß zwischen Oberkante Fahrbahn der Erschließungsstraße bzw. der von der Baurechtsbehörde festgelegten Geländeoberkante und dem höchsten Punkt des Gebäudes sind 11,0 m zulässig. (Ausnahmen für Kamine, Aufzüge, Kranbahnen und dgl. sind zulässig).

3. Außenanlagen und Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Geländeneivellierung

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind an das Straßenniveau der Erschließungsstraße anzugleichen.

3.2 Einfriedigungen:

Die Höhe der Einfriedigungen darf max. 1,80 m betragen, wobei geschlossene Einfriedigungen unzulässig sind. Sockel- bzw. Stützmauern dürfen bis zur max. Höhe von 0,60 m errichtet werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

3.3 Innere Gebietsgliederung

Zur inneren Aufteilung des Gewerbegebietes sind Grundstücksgrenzen durch beidseitig entlang der Grenze verlaufende 1,0 m breite Grünstreifen zu begleiten.

4. Gestaltung von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 2 Abs. 9 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.

4.1 Freistehende Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 11 m und einer maximalen Breite von 3 m zulässig. Dabei ist darauf zu achten, dass die Maße der Werbeanlagen zu den Ausmaßen des Gebäudes in einem angemessenen Verhältnis stehen, d.h. dass die Maßstäblichkeit der Anlage gewahrt bleibt.

Die Größe der Ansichtsfläche darf maximal 10 m² betragen.

Die Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen. Dies gilt auch für die Gehwegfläche.

Ausnahmen: Für genormte freistehende Werbetafeln kann abweichend von den Vorgaben unter Pkt. 4.1 ausnahmsweise eine maximale Breite von 3,75 m zugelassen werden.

4.2 Werbeanlagen an Gebäuden

Maximal 25 % einer Ansichtsfassade eines Gebäudes dürfen mit Flachtransparenten oder Einzelbuchstaben-Schriftzügen bedeckt sein. Die Höhe von Schriftzeichen ist dabei auf maximal 1 m begrenzt.

Werbeanlagen in Form von Auslegern an Gebäuden dürfen eine Auskragung vor der Gebäudewand von 1,50 m und eine Höhe von 3 m nicht überschreiten. Diese Werbeanlagen dürfen ebenfalls nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen. Dies gilt ebenso für die Gehwegfläche.

Unzulässig sind Werbeanlagen in der Dachfläche bzw. auf der Traufkante von Steildächern.

4.3 Lichtwerbung

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht oder fluoreszierende Werbeanlagen sind unzulässig. Ansonsten gelten die allgemeinen Vorschriften für Werbeanlagen.

Hinweis: Die Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen ist grundsätzlich immer mit der Baurechtsbehörde abzustimmen. Die Baurechtsbehörde entscheidet im Einzelfall über die Zulässigkeit von Werbeanlagen.

5. Umweltschützende Belange/Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) – Gestaltung der Stellplätze, (§ 1a Abs. 1 BauGB i.V.m. § 38 Abs. 1 Nr. 15 LBO)

Das natürliche Gelände ist nur soweit zu verändern, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen sowie den Zwecken des Hochwasserschutzes notwendig ist.

Fußwege, Gehwege sowie PKW-Stellplätze sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet ist – bspw. Durch Verwendung von Rasensteinen, Rasenpflaster oder wasserdurchlässiger, sandverlegtes Drainfugenpflaster, wassergebundenen Decken oder in ihrer Wasserdurchlässigkeit entsprechenden Materialien.

Der für die Pflege des Nesselbachs freizuhalten Wegestreifen entlang des Gewässers ist frei von Versiegelungen zu halten und als Grasweg anzulegen. Die Rand- / Saumbereiche der den Bach begleitenden Gehölze sind dabei vor Überfahung zu schützen.

Die nicht überbauten Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

6. Niederspannungsleitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die im Gebiet zu verlegenden Niederspannungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen. Die Ausführung als Freileitung ist nicht gestattet.

PLANFERTIGER

Eppingen, den 09. Mai 2007

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 09. Mai 2007

BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN

– Fachbereich Planen & Bauen –

BÜRGERMEISTERAMT

Setzer

Fachbereichsleiter

Muckle

Bürgermeister

E HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGS- BZW. KENNTNISGABEVERFAHREN

Nachrichtliche Übernahme von Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 74 Abs. 1 LBO)

1. Erdaushub

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden bzw. einzubauen.

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

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

2. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone W III B. Die entsprechenden Bestimmungen dieser Rechtsverordnung sind zu beachten.

3. Erschließen von Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III B (Nr. 201). Die Vorschriften der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Gem. § 35 WHG i.V.m. § 37 Abs. 4 WG sind unvorhergesehene Erschließungen von Grund- und Schichtwasser unverzüglich der Wasserbehörde anzuzeigen. Die Arbeiten, die zur Erschließung von Grundwasser geführt haben, sind bis zu einer einvernehmlichen Regelung mit den Wasserbehörden einstweilen einzustellen.

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

4. 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.

Bodenbelastungen sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt.

Sollten bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes bis dahin nicht gekannte Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Heilbronn, Umweltschutzamt, unverzüglich zu verständigen.

5. Belange des Denkmalschutzes

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

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

6. Pflanzplan

Bei der Vorlage der prüffähigen Baugesuchsunterlagen ist als Teil der Baugesuchsvorlagen ein Pflanzplan einzureichen.

Der Pflanzplan hat Aussagen über die Gestaltung der Außenanlagen des gesamten Grundstücks zu enthalten (insbesondere zu Geländehöhen, Stützmauern und Bepflanzung).

Der Pflanzplan ist Bestandteil der Baugenehmigung!

7. Nachbarrecht

Insbesondere bei Pflanzmaßnahmen und bei der Errichtung von Einfriedigungen sind die Bestimmungen des „Nachbarschaftsrechts Baden-Württemberg – NRG“ zu beachten.

8. Lampen und Baumstandorte

Die im Bebauungsplan eingetragenen Lampen- und Baumstandorte können, wenn es aus erschließungs- und baulandumlegungstechnischen Gründen erforderlich ist, in Abstimmung mit der Stadt Eppingen verändert werden. Verbindlich ist jedoch der bei der Erschließung festgelegte Standort. Die Nutzung der Grundstücke hat sich an den Lampen- und Baumstandorten zu orientieren.

9. Energieversorgungsanlagen der EnBW Regional AG

Im Nahbereich der 20 kV-Kabel sind Geländeänderungen, wie Abgrabungen bzw. Auffüllungen nur mit Zustimmung der EnBW Regional AG zulässig. Im Hinblick auf Bepflanzungen in diesem Bereich ist darauf zu achten, dass für die Betriebssicherheit der 20 kV-Kabel ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Erdkabel und Baumstammmitte einzuhalten ist.

F VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 2 Abs. 1 BauGB und damit Einleitung des Verfahrens	am	26.09.2006
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am	03.11.2006
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	06.11.2006 01.12.2006
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4. Abs. 1 BauGB	vom bis	18.12.2006 19.01.2007
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am	13.02.2007
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	23.02.2007
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt	vom bis	05.03.2007 05.04.2007
Satzungsbeschlüsse des Gemeinderates gem. § 10 BauGB	am	08.05.2007
Ausfertigung der Satzungen	am	09.05.2007
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	18.05.2007

Zusammenfassende Erklärung

(§ 10 Abs. 4 BauGB)

1. Ziele der Bebauungsplanung

Ziel der Bebauungsplanung ist die Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ansiedlung von zwei geplanten gewerblichen Bauvorhaben. Hierzu waren folgende wesentlichen Änderungen erforderlich:

- Erweiterung des Plangebiets in nördlicher Richtung um die Flurstücke Nr. 5763 und 5764. Der Umfang der Plangebietserweiterung berücksichtigt bereits einen künftigen Erweiterungsbedarf des Betriebs.
- Bereitstellung von plangebietsinternen Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf innerhalb der Erweiterungsfläche.
- Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe von derzeit 10 m auf künftig 11 m.
- Festsetzung von Flachdächern als weitere zulässige Dachform.
- Qualifizierte Abarbeitung der Hochwasserschutzproblematik aufgrund des mit der Plangebietserweiterung verbundenen Eingriffs in die in der Nesselbachaue.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erarbeitet, die die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan AM ROHRBACHER WEG – 1. ÄNDERUNG, Dipl. Ing. Thomas Sippel, 02.04.2007).

Durch die mit der Bebauungsplanung verbundene Erweiterung des Plangebiets in der Nesselbachaue wird im wesentlichen in die Schutzgüter Klima und Landschaftsbild und in untergeordnetem Maße, in das Schutzgut Boden eingegriffen.

Die unvermeidlichen Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung quantifiziert. Daraus abgeleitet werden zunächst Maßnahmen im Plangebiet benannt, die die Eingriffe mindern sollen (insbesondere Dachbegrünung, die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen oder die Bepflanzung von Stellplatzflächen). Diese Minderungsmaßnahmen werden vollumfänglich in den Bebauungsplan übernommen. Innerhalb des Plangebiets werden auf dem Flurstück Nr. 5764 Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt, mit dem Ziel, den Nordrand des Plangebiets (und damit die auf Flurstück Nr. 5763 geplanten baulichen Anlagen) grünordnerisch einzubinden.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit kann aufgrund der räumlichen Gegebenheiten nicht im Plangebiet ausgeglichen werden. Es findet deshalb eine Kompensation an anderer Stelle statt. Hierzu wird eine ökologische Aufwertungsmaßnahme auf Flst. Nr.5223 auf Gemarkung Eppingen im Bereich der Elsenzaue durchgeführt. Damit sind die Eingriffe in Natur und Landschaft insgesamt ausgeglichen. Die Maßnahme wird durch Vertrag mit dem Landratsamt Heilbronn öffentlich-rechtlich gesichert.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In den Zeiträumen vom 06.11.2006 bis 01.12.2006 und vom 05.03.2007 bis 05.04.2007 wurde jeweils der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Parallel hierzu wurden die Behörden um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Von Seiten der Bürgerschaft wurden keine Anregungen zur Planung vorgebracht.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Planungsträger wurde von Seiten des Landratsamts Heilbronn insbesondere auf die Bewertung der Schutzgüter abgehoben. Hier wurde nach Abwägung aller Belange die Neubewertung der Schutzgüter Landschaftsbild und Klima vorgenommen.

Die vom Landratsamt in Zweifel gezogene Berücksichtigung von gestalterischen Maßnahmen, wie die Festsetzung von Pflanzgeboten für Stellplatzanlagen, die Dachbegrünung und die Festsetzung der Materialwahl für Oberflächen im Hinblick auf den Kompensationsfaktor wurde hingegen nach Abwägung beibehalten, da sich diese Maßnahmen in gleicher Weise positiv auf den Naturhaushalt auswirken.

Zurückgewiesen wurden die Bedenken des Landratsamts bzgl. der Hochwasserschutzproblematik. Aus Sicht des Satzungsgebers wurde innerhalb des Planverfahrens hinreichend belegt, dass durch die Bebauungsplanung der Hochwasserabfluss nicht negativ beeinträchtigt wird und dementsprechend die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Bebauungsplanung gemäß Wassergesetz vorliegen.

Von Seiten des Energieversorgers wurde darum gebeten, den aktuellen Stand der elektrischen Energieversorgung des Plangebiets und der dort verlaufenden Leitungstrassen nachrichtlich in das Planwerk zu übernehmen. Dem wurde entsprochen.

4. Abwägungsergebnis hinsichtlich anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurde die Frage der Erforderlichkeit der Plangebietserweiterung im Bereich der Nesselbachau geprüft. Damit in unmittelbarem Zusammenhang steht die Frage der Alternativen zur geplanten Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs auf Flst. Nr. 5763. Der Betrieb hat hierzu dargelegt, dass insbesondere die flexible Struktur des Personaleinsatzes als wesentlicher Garant des Unternehmenserfolges zu sehen ist, dieser ginge bei der Trennung von kaufmännischem Bereich und Versand- bzw. Lagerabteilung gänzlich verloren. Es ist deshalb nicht möglich, die geplante Betriebserweiterung an anderer Stelle durchzuführen und damit auf eine Erweiterung des Plangebiets zu verzichten. Unter Abwägung aller Belange aus städtebaulicher, architektonischer, wirtschaftlicher, sozialer und naturschutzfachlicher Sicht hat der Gemeinderat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für eine Gebietserweiterung beschlossen.

Anlagen

Artenverwendungsliste

Artenverwendungsliste für Gehölzpflanzungen			
Gehölzarten:		Sträucher:	
Bäume 1. Ordnung:			
x Spitzahorn	Acer platanoides	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
x Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Hasel	Coryllus avellana
x Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Weißdorn	Crataegus oxy. et mono.
Traubeneiche	Quercus petraea	Liguster	Ligustrum vulgare
Stieleiche	Quercus rubor	Schlehe	Prunus spinosa
x Winterlinde	Tilia cordata	Heckenkirsche	Lonicera xy-losteum
x Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Bergulme	Ulmus glabra	Hundsrose	Rosa canina
Rotbuche	Fagus sylvatica	Essigrose	Rosa gallica
Bäume 2. Ordnung:		Weinrose	Rosa rubiginosa
Feldahorn	Acer campestre	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
x Hainbuche	Carpinus betulus	Roter Holunder	Sambucus racemosa
Vogelkirsche	Prunus avium	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Mehlbeere	Sorbus aria	feuchte Standorte (Gräben, Mulden):	
x Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Erle	Alnus glutinosa
Elsbeere	Sorbus torminalis	Silberweide	Salix alba
Speierling	Sorbus domestica		
x = als Straßenbaum geeignet			

