



<b>SO</b>	Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt Lidl)	Ghmax. 8,0 m BZH 188,30 m üNN
<b>0,8</b>		--
<b>a</b>		FD, PD 0°-10°

### Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

### Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	max. Gebäudehöhe
GRZ = Grundflächenzahl	-
Bauweise	Dachform, Dachneigung

### Art der Baulichen Nutzung (Baugebiete)

**SO** Sondergebiet Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt Lidl)

### Maß der Baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

**Bauweise a** abweichende Bauweise

### Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze  
 überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

### Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen

Straßenbegrenzungslinie  
 Gehweg  
 Straße  
 Verkehrsgrün  
 Die Gliederung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht verbindlich

### Anschluß von Grundstücken

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Grünflächen

Private Grünflächen

### Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen von Bäumen, Standort als Richtlinie

### Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Lärmschutzwand (Länge 3,0 m, Höhe 3,0 m)

### Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Bereich mit Hochwasser- / Überflutungsgefahr (HQ 100)

### Sonstige Planzeichen

FD, PD - Flachdach, Pultdach  
 0° - 10° - Neigungsangabe in Altgrad

### Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

-Stellplätze

### Hinweise Planunterlage

Bestehende Grundstücksgrenze  
 30253 Flurstücknummer  
 bestehende Gebäude mit Hausnummer  
 x 188,56 Bestandshöhen

### Nachrichtliche Darstellung

Überschwemmungs- bzw. geschützter Bereich (HQ 100) gemäß den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Landes Baden-Württemberg (Stand 2008) nach § 80 Wassergesetz (WG) Baden-Württemberg.

Freiflächengestaltung Fa. Lidl (unverbindliche Darstellung) (Parkplätze, Zufahrten etc.)

Gebäudeplanung Fa. Lidl (unverbindliche Darstellung) (Verkaufsräume, Anlieferung etc.)

Stand: 11.01.2011

**Stadt Eppingen**  
 Gemarkung Eppingen

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Sondergebiet Lidl-Areal" Nr. 1.049

Verfahrensvermerke		
Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 2 BauGB und damit Einleitung des Verfahrens	am	18.05.2010
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am	18.06.2010
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	vom	21.06.2010 bis 08.07.2010
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung	am	18.06.2010
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB	vom	21.06.2010 bis 08.07.2010
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbeschluss	am	28.09.2010
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	vom	19.10.2010 bis 19.11.2010
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB	vom	19.10.2010 bis 19.11.2010
Satzungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 10 BauGB	am	11.01.2011
Öffentliche Bekanntmachung der Satzung und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans gem. § 10 (3) BauGB	am	

Ausfertigung:  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, jeweils mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text, mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.  
 Eppingen, \_\_\_\_\_

Muckle  
 Bürgermeister

Bearbeitung:

**KE**  
 LBBW Immobilien  
 Kommunalentwicklung GmbH

Olgastraße 86  
 70180 Stuttgart,  
 Telefon 0711 / 6454-0  
 Telefax 0711 / 6454-100

ppa. Ernst Kellemann      Margarethe Stahl

**Textteil**

Stand 11.01.2011

Stadt Eppingen

Gemarkung Eppingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 1.049

„Sondergebiet Lidl - Areal“

---

<b>1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>
	Außerkraftsetzung bisheriger Bauvorschriften .....	3
1.0	Bindung an den Durchführungsvertrag .....	3
1.1	Art der baulichen Nutzung .....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	5
1.3	Bauweise .....	5
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	5
1.5	Flächen für Stellplätze .....	6
1.6	Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen und an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	6
1.7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	6
1.8	Private Grünfläche .....	6
1.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	6
1.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	7
1.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	7
1.12	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers .....	7
1.13	Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten notwendig sind .....	8
<b>2</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>8</b>
2.1	Überschwemmungsbereich .....	8
<b>3</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>9</b>
3.1	Vorhabenpläne .....	9
3.2	Gehölzliste .....	9
3.3	Erschließen von Grundwasser .....	10
3.4	Erdaushub .....	10
3.5	Belange des Bodenschutzes .....	10
3.6	Belange des Landesdenkmalamtes .....	11
3.7	Nachbarrecht .....	11
3.8	Altlasten / Bodenverunreinigungen .....	11
3.9	Energiegewinnung .....	11
3.10	Telekommunikations- und Versorgungsleitungen falls vorhanden .....	11
3.11	Artenschutzrechtliche Hinweise .....	12
	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>15</b>
4.1	Bindung an den Durchführungsvertrag .....	15
4.2	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	15
4.3	Dachdeckung .....	15
4.4	Werbeanlagen .....	15
4.5	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke .....	16
4.6	Einfriedigungen .....	16
4.7	Niederspannungsleitungen .....	16
4.8	Ordnungswidrigkeiten .....	16
<b>5</b>	<b>Anlage: .....</b>	<b>18</b>
5.1	Vorhaben- und Erschließungspläne .....	18

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch** -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),

**Baunutzungsverordnung** -BauNVO- vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

**Planzeichenverordnung** 1990 -PlanzV90- vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

### **Außerkraftsetzung bisheriger Bauvorschriften**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans / Örtlichen Bauvorschriften werden alle innerhalb dieses Geltungsbereiches liegenden vorhegenden planungsrechtliche Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, insbesondere des Bebauungsplanes „Weststadt – 1. Änderung“, aufgehoben und außer Kraft gesetzt und durch die nachfolgenden Regelungen ersetzt.

## **1.0 Bindung an den Durchführungsvertrag**

(§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Die Vorhaben- und Erschließungspläne sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vgl. Nr. 3.1).

## **1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

### **Baugebiete**

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:

### **1.1.1 Sondergebiet (SO):**

**„Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt Lidl)“**

(§ 11 Abs. 2 und Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO)

a) Das Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.315 m<sup>2</sup>.

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche ist wie folgt definiert:

Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstigen Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Zur Verkaufsfläche zählen auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich des Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) und diejenigen Bereiche, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt.

Innerhalb dieser Verkaufsfläche dürfen die Nicht-Lebensmittel-Sortimente (Non-Foodartikel) maximal 10 % Verkaufsfläche in Anspruch nehmen, jedoch nicht als Fachabteilungen. Fachabteilungen sind nicht zulässig.

Lebensmittelsortimente (Food) i. S. dieser Festsetzung sind:

Nahrungs- und Genussmittel sowie Artikel des täglichen Bedarfs, insbesondere Fleisch- und Wurstwaren, Frischfleisch, Feinkosten, Marinaden, Obst/Gemüse, Blumen, Molkereiprodukte, Tiefkühlkost, Fertiggerichte, alkoholische und nichtalkoholische Getränke, Kaffee, Tee, Kakao, Konserven, Süßwaren, Gebäck, Nahrungsmittel, Brot/Backwaren, Kuchen, Brotaufstriche, Margarine, Fette, Eier, Reformkosten, Kinderernährung, Imbiss, Bäcker/Backartikel, Geflügel frisch und tiefgekühlt, Eis, Bier, Honig, Diabetik, freiverkäufliche Arzneimittel, Drogeriewaren, Körperpflege, Putz- und Waschmittel, Tiernahrung/Tierzubehör, Tabakwaren, Zündhölzer, Anzündmittel, Pfandartikel.

Nichtlebensmittel (Non-Food) i. S. dieser Festsetzung sind insbesondere:

Haushaltswaren, Glas/Porzellan, Besen/Bürsten, Batterien/Glühbirnen, Spielwaren, Schreibwaren/Bürobedarf, Autozubehör, Geschenkpapier/Glückwunschkarten, Papierwaren, Kerzen, Partyartikel, Klebstoff, Garten- und Campingartikel, Zeitungen/Zeitschriften, Kurzwaren, Audio/Video bespielt und unbespielt (Bild-, Ton- und Datenträger), Saisonposten (z. B. Feuerwerkskörper), Aktionsposten, Textilwaren (z. B. Heimtextilien, Strümpfe, Bekleidung), Geschenkartikel, Schmuck, Schuhe, Elektronikartikel

- b) Zulässig sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die der Eigenart des Sondergebietes dienen, wie etwa:
- Private Verkehrsflächen mit Fahrgassen,
  - Stellplätze,
  - Fußwege,
  - Flächen für Anpflanzungen,
  - Abfallsammlung.

Begrenzung der Anlieferungs- und Betriebszeiten

Während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) sind Betriebszeiten des Marktes und Anlieferungen nicht zulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

**1.2.1 Grundflächenzahl**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Eine Überschreitung der als Obergrenze festgesetzten Grundflächenzahl ist für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 zulässig.

**1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 16 BauNVO und § 18 BauNVO)

a) Siehe Einschriebe im Lageplan.

Die festgelegte maximale Gebäudehöhe (GHmax) gilt für die Oberkante Attika bzw. Firsthöhe beim Pult-/Satteldach gemessen ab der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) von 188,30 m ü. NN.

b) Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen mit technischen Aufbauten sowie im Vergleich zum Gesamtbaukörper untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Treppenhäusern, Aufzuganlagen, Solartechnik, Photovoltaik) um max. 1,5 m überschritten werden.

**1.3 Bauweise**

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

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximale Gebäudelänge sowie der Grenzabstand ergeben sich aus der in der Plankarte festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen).

**1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

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

Siehe Einzeichnungen im Lageplan: Baugrenzen.

**1.5 Flächen für Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan: Stellplätze sind nur innerhalb der im Lageplan umgrenzten Fläche für Stellplätze sowie der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**1.6 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen und an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan: Zufahrtsverbote

Im Bereich der privaten Grünflächen sind Ein- und Ausfahrten auf die öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

**1.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan:

- a) Straße,
- b) Gehweg

Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Wege und Grünflächen sind nachrichtliche Wiedergaben und nicht verbindlich.

**1.8 Private Grünfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan: Grünanlage.

Zulässig sind eine Bepflanzung mit bodendeckenden Sträuchern und standortheimischen Einzelbäumen. Es sind Arten der Gehölzliste (siehe Punkt 3.2) zu verwenden.

Freistehende Werbeanlagen (Pylon) sind zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a) PKW – Stellplätze, mit Ausnahme von Fahrgassen, sind mit zu mindestens 50 % wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Sickerpflaster) herzustellen.
- b) Straßenbeleuchtungsanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Natriumdampf-Hochdrucklampen etc.) auszustatten.

### **1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - siehe Einzeichnung im Lageplan

Erstellung einer Lärmschutzwand in Verlängerung der Südfassade der Andienung in Richtung Osten mit einer Höhe von 3,0 m über dem geplanten angrenzenden Gelände und einer Länge von 3,0 m.

### **1.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- a) Standorte zum Anpflanzen von Bäumen: Siehe Einzeichnungen im Plan. An den festgesetzten Standorten sind standortheimische Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die im Lageplan eingezeichneten Standorte gelten als Richtlinie. Die Standorte können bei Bedarf um maximal 5 m verschoben werden. Es sind die standortheimischen Arten der Gehölzliste (siehe Punkt 3.2) zu verwenden. Um einen ausreichenden Wurzelraum von mindestens 3 x 3 x 1 m zu gewährleisten ist in diesem Bereich als Tragschicht unter den Stellplatzflächen verdichtbares Pflanzsubstrat (z.B. Hauke Erden Baums substrat Typ SB-B) zu verwenden.

Mindestqualität Bäume: 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm.

- b) Auf der privaten Grünfläche sind standortheimische Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind die Arten der Gehölzliste (siehe Punkt 3.2) zu verwenden.

Mindestqualität Bäume: 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm.

- c) Dachbegrünungen: Mindestens 80 % der Flächen der Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 10° Neigung extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss jeweils mindestens 0,12 m betragen.

### **1.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sowie Straßenbeleuchtungsmasten sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Flächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

### 1.13 Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten notwendig sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) - siehe Einzeichnung im Lageplan.

Sicherungsmaßnahmen gegen Überschwemmungen / Überflutungen.

In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS).

## 2 Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

### 2.1 Überschwemmungsbereich

In den Entwürfen der Hochwassergefahrenkarte (Stand 2008) ist die Elsenzstraße und eine Teilfläche im Norden des Plangebietes als durch den Hochwasserschutz an der Elsenz geschützter Bereich bei einem 100 - jährigen Hochwasser (HQ<sup>100</sup>) dargestellt. Bei einem HQ<sup>100</sup> wäre dieser Bereich nur im Fall eines Verlustes der Hochwasserschutzeinrichtungen betroffen. Trotzdem gilt die Fläche als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich im Sinne von § 80 des baden-württembergischen Wassergesetzes, in dem u.a. neu errichtete Anlagen der (höchsten) Gefährdungsstufe D gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere durch Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung durch Treibgut gesichert werden müssen. Von einem extremen Hochwasserereignis, das seltener als alle 100 Jahre erwartet wird, wäre die Elsenzstraße und daran angrenzende Flächen betroffen.

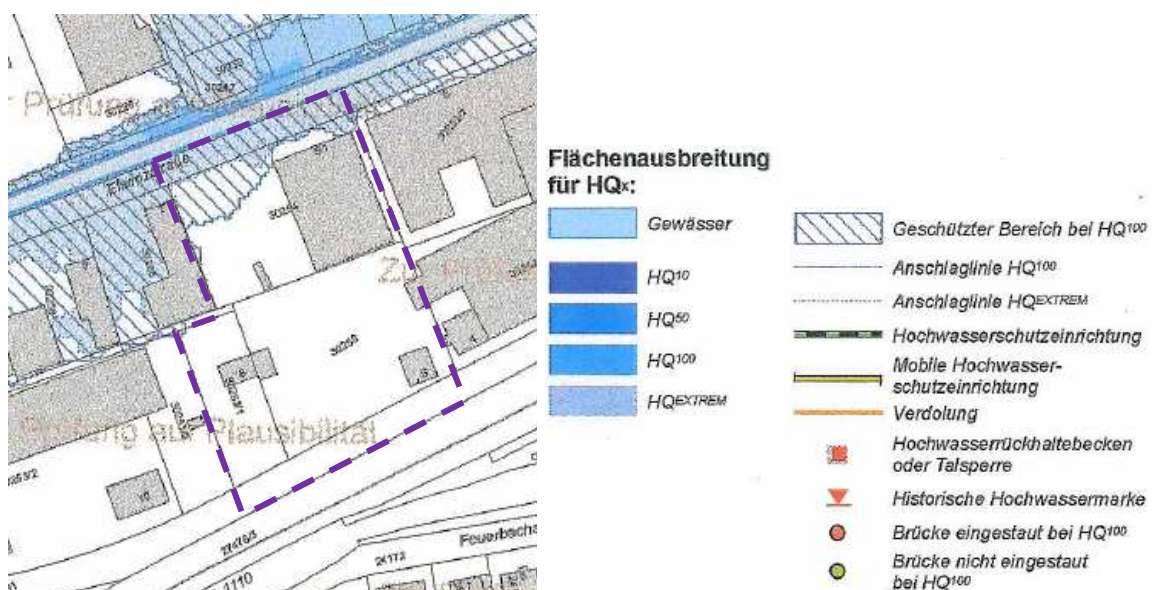


Abbildung 1: Auszug aus der vorläufigen Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg, Stand 2008

### 3 Hinweise

#### 3.1 Vorhabenpläne

Die Vorhaben- und Erschließungspläne des Planungsbüros **ARTEK ARCHITEKTEN** GmbH, Neuhausen vom 17.09.2010 sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

#### 3.2 Gehölzliste

Für die Bepflanzung sollen grundsätzlich standortheimische Laubbäume (standortgerecht und naturraumtypisch) verwendet werden. Soweit als möglich und verfügbar sollen die Gehölze als autochthone Pflanzen mit Herkunftsgebiet 7 gezogen sein.

Mindestqualität 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm.

Die nachfolgende Tabelle enthält die Laubbäume für den Standort „Reichen Sternmiere-Stieleichen-Hainbuchenwald der PNV (Potentiellen Natürlichen Vegetation) mit Ergänzungen des Landratsamtes.

Name		Größe		Eignung Straße, Stellplatz
Deutsch	Botanisch	erster Ordnung	zweiter Ordnung	
Spitzahorn	Acer platanoides	x		+
Berg- Ahorn	Acer pseudoplatanus	x		-
Hainbuche	Carpinus betulus		x	(+)
Rotbuche	Fagus sylvatica	x		-
Zitterpappel	Populus tremula	x		+
Vogelkirsche	Prunus avium		x	-
Trauben- Eiche	Quercus petraea	x		+
Stiel- Eiche	Quercus robur	x		+
Speierling	Sorbus domestica		x	-
Elsbeere	Sorbus torminalis	x		-
Winterlinde	Tilia cordata	x		+

Für die Bepflanzung mit bodendeckenden Sträuchern sollen attraktive Arten, wie die in der folgenden Liste aufgeführten, verwendet werden.

Deutsch	Name		Größe (m)
	Botanisch		
Maiblumenstrauch	Deutzia gracilis		0,5 – 0,8
Lavendel	Lavandula angustifolia und Sorten		0,4 – 0,8
Bodendeckende Rosen	Rosa div. Arten und Sorten		0,3 – 1,0
Glanz-Rose	Rosa nitida		0,5 – 0,7
Zwerg-Spiere	Spiraea decumbens		0,25
Klein-Spiere	Spiraea fritschiana		1,0
Spierstrauch	Spiraea japonica in Sorten		0,3 – 1,2

### 3.3 Erschließen von Grundwasser

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich das Landratsamt als Untere Wasserschutzbehörde gemäß § 37 WG zu benachrichtigen. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Heilbronn rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

### 3.4 Erdaushub

Der anfallende Erdaushub ist soweit als möglich im Baugebiet zu belassen und auf den Baugrundstücken zu verteilen.

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.

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 Boden-schutzbehörde zu melden.

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

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

### **3.6 Belange des Landesdenkmalamtes**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Eppingen anzuzeigen (§ 20 DSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, 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.

### **3.7 Nachbarrecht**

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

### **3.8 Altlasten / Bodenverunreinigungen**

Bodenbelastungen sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt. Sollten bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes bis dahin nicht gekannte Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die zuständige Fachbehörde unverzüglich zu verständigen.

### **3.9 Energiegewinnung**

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme grundsätzlich erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

### **3.10 Telekommunikations- und Versorgungsleitungen falls vorhanden**

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Bauausführende haben sich vor Baubeginn zwingend in die genaue Lage der Leitungen einweisen zu lassen.

### **3.11 Artenschutzrechtliche Hinweise**

Für die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange liegt ein Gutachten der Gruppe für ökologische Gutachten (GÖG, Detzel&Matthäus, Mai 2010) vor. Aufgrund der erfolgten Gebäudeabbrüche befinden sich auf dem Plangebiet größere Schotterflächen. Eine Untersuchung der Fläche auf Reptilienvorkommen, insbesondere der europarechtlich streng geschützten Zauneidechse führte zu keinerlei Nachweisen.

Zusammenfassung der gutachterlichen Stellungnahme:

#### Vögel

Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial für diese Artengruppe wird als gering eingeschätzt. Die vorgefundenen Flächen wurden nicht als Bruthabitat angenommen. Eine Nutzung als Nahrungshabitat ist aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht relevant. Verbotstatbestände werden nicht erfüllt.

#### Reptilien

Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial für diese Artengruppe wird als gering eingeschätzt. Die intensive Suche nach Reptilienvorkommen erbrachte keinerlei Nachweise. Verbotstatbestände werden nicht erfüllt.

#### Fledermäuse

Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial für diese Artengruppe wird als gering eingeschätzt.

Es gibt keinerlei Möglichkeit für Quartiere. Falls Tiere diese Fläche zur Nahrungssuche aufsuchen ist dies aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht relevant. Verbotstatbestände werden nicht erfüllt.

#### Insekten

Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial für diese Artengruppe wird als gering eingeschätzt. Die vorgefundene Fläche wird zum Teil von Faltern zur Nahrungssuche aufgesucht. Raupenfutterpflanzen und Eiablagepflanzen von streng geschützten Falterarten wurden nicht festgestellt. Gehölzstrukturen für Totholz bewohnende Insektenarten sind keine vorhanden. Verbotstatbestände werden nicht erfüllt.

**Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 2 BauGB und damit Einleitung des Verfahrens	am	18.05.2010
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am	18.06.2010
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	vom bis	21.06.2010 08.07.2010
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	am	18.06.2010
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB	vom bis	21.06.2010 08.07.2010
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbeschluss	am	28.09.2010
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	19.10.2010 19.11.2010
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB	vom bis	19.10.2010 19.11.2010
Satzungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 10 BauGB		11.01.2011
Öffentliche Bekanntmachung der Satzung und damit Rechtverbindlichkeit des Bebauungsplans gem. § 10 (3) BauGB	am	

**Stadt Eppingen**

Gemarkung Eppingen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

**„Sondergebiet Lidl - Areal“**

Textteil

Nr. 1.049

Stand 11.01.2011

---

**Aufstellung:**

**Stadt Eppingen**

Eppingen,

\_\_\_\_\_  
Eduard Muckle  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Simon Frenger  
Fachbereichsleiter

---

**Ausfertigung:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Eppingen,

\_\_\_\_\_  
Eduard Muckle  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Simon Frenger  
Fachbereichsleiter

---

**Bearbeitung:**

**LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH**

Stuttgart,

\_\_\_\_\_  
ppa. Ernst Kellermann

\_\_\_\_\_  
Margarethe Stahl

---

## **4 Örtliche Bauvorschriften**

### **Rechtsgrundlage:**

§§ 74 und 75 Landesbauordnung -LBO- vom 08.08.1995 (GBl. S. 617),  
zuletzt geändert am 05.03.2010 (GBl. S. 416)

### **4.1 Bindung an den Durchführungsvertrag**

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Die Vorhaben- und Erschließungspläne sind Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften (vgl. Nr. 3.1).

### **4.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- a) Stark reflektierende Materialien und grelle Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.
- b) Zulässig sind entsprechend den als Satzung beschlossenen Vorhabenpläne folgende Farben an den Fassaden der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen:
  - Fassaden aus Aluminiumverbundmaterial (Alucobond) in grau, anthrazit und rot,
  - Glasprofile und Außentüren in blau.

### **4.3 Dachdeckung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur für untergeordnete Gebäudeteile und Vordächer zulässig. Diese müssen dann allerdings beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sein.

Flach- und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 0,12 m betragen.

### **4.4 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Entsprechend den Vorhabenplänen sind folgende Werbeanlagen zulässig:

- a) Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.
- b) Unzulässig sind Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem, blinkendem oder grellem Licht.
- c) Werbeanlagen sind an Fassaden zulässig, wobei im Einzelnen eine Fläche von 6,5 m<sup>2</sup> pro Werbetafel nicht überschritten werden darf.
- d) An dem Ein- und Ausfahrtbereich zur Elsenzstraße ist eine freistehende Werbeanlage zulässig. Die Werbetafel darf eine Fläche von 6,5 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 6,5 m nicht überschreiten.
- e) Diese darf nicht in die Verkehrsflächen hineinragen.

#### **4.5 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen der Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

#### **4.6 Einfriedigungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zulässig sind Einfriedigungen entsprechend der als Satzung beschlossenen Vorhabenpläne. Änderungen der Einfriedigungen bedürfen der Genehmigung durch die Baurechtsbehörde.

#### **4.7 Niederspannungsleitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen (einschließlich Telekommunikationsleitungen) sind als Freileitungen nicht zulässig.

#### **4.8 Ordnungswidrigkeiten** (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

**Stadt Eppingen**

Gemarkung Eppingen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

**„Sondergebiet Lidl - Areal“**

Textteil

Nr. 1.049

Stand 11.01.2011

---

**Aufstellung:**

**Stadt Eppingen**

**Eppingen,**

\_\_\_\_\_  
Eduard Muckle  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Simon Frenger  
Fachbereichsleiter

**Ausfertigung:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Eppingen,

\_\_\_\_\_  
Eduard Muckle  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Simon Frenger  
Fachbereichsleiter

---

**Bearbeitung:**

**LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH**

Stuttgart,

\_\_\_\_\_  
ppa. Ernst Kellermann

\_\_\_\_\_  
Margarethe Stahl

**Stadt Eppingen**

Gemarkung Eppingen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**

**„Sondergebiet Lidl - Areal“**

Textteil

Nr. 1.049

Stand 11.01.2011

---

## **5 Anlage:**

### **5.1 Vorhaben- und Erschließungspläne**

Planungsbüro ARTEK ARCHITEKTEN GmbH, vom 17.09.2010