



Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- betreutes Wohnen**
Baufläche für betreutes Wohnen
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- BZH = 480,75
Bezugshöhe in Metern ü. NN
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- FH_{max} 12,0
TH_{max} 9,0
Maximale Firsthöhe/ maximale Traufhöhe
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 0.5
Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)
- 1.5
Geschossflächenzahl
(§ 20 BauNVO)
- III
Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- a
abweichende Bauweise
- überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans
(§ 9 Abs. 7 und § 12 Abs. 3 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

- Äußere Gestaltung**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- DN 15°-35°
geneigtes Dach mit Dachneigungsbereich
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften
- Hinweise**
- Bestandsvermessung, Schäufler Büro für Vermessungswesen, Bietigheim-Bissingen, 22.05.2020
- Bemaßung in ca.-Werten
12,9 m

Gesetzliche Grundlagen:	
BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.	
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.	
PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.	
LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.	
Fläche:	ca. 0,25 ha
Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat: § 2 Abs. 1 BauGB	24.11.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: § 2 Abs. 1 BauGB	09.07.2021
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit: § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 u. § 3 Abs. 1 BauGB	12.07.2021 - 30.07.2021
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 1 BauGB	07.07.2021 - 30.07.2021
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat: § 12 BauGB und § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	28.09.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung: § 12 BauGB und § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	08.10.2021
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs: § 12 BauGB und § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	18.10.2021 - 18.11.2021
Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 12 BauGB und § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB	12.10.2021 - 18.11.2021
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans: § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	24.02.2022
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften: § 74 Abs. 1 u. 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	24.02.2022
Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung). Eppingen, den	
Peter Thalmann, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	01.04.2022
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	01.04.2022

Maßstab im Original: 1:500
Planformat im Original: 600 x 297 mm
Koordinatensystem: DHDN / GK



Stadt
EPPINGEN
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
inkl. Vorhaben- und Erschließungsplänen
und örtlichen Bauvorschriften

Orchideenstraße

vom 28.09.2021

Beispiel Nutzungsschablone

betreutes Wohnen	III FH _{max} 12,0 TH _{max} 9,0
0.5	1.5
a	DN 15°-35°
BZH 191,0	

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse/ maximale Firsthöhe/ maximale Traufhöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung
Bezugshöhe	

Stadt Eppingen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
inkl. Vorhaben- und Erschließungspläne
und örtliche Bauvorschriften**

Orchideenstraße

vom 28.09.2021

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Textteil

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Anhang

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung,
- Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, AWL Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Dipl.-Biol. Dieter Veile, Obersulm, 20.09.2020.
- Ingenieurgeologisches Gutachten, Dr. Behnisch GmbH, Spechbach, 13.07.2021.

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Zulässige Vorhaben

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3 und 3a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Zulässig ist das in den Vorhaben- und Erschließungsplänen 1/10 bis 10/10 beschriebene Vorhaben im Rahmen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne 1/10 bis 10/10 sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Grundlage des für den Satzungsbeschluss abgeschlossenen Durchführungsvertrages.

A2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 und 3a BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone wird festgesetzt:

Baufläche für betreutes Wohnen

Zulässig sind:

- Wohngebäude, welche der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
- Wohngebäude mit Wohnungen / Wohngemeinschaften für Menschen mit Handicap,
- Untergeordnete Verwaltungsnutzungen soweit diese für den Betrieb des betreuten Wohnens erforderlich sind.
- Untergeordnete Einrichtungen soweit diese im Zusammenhang mit dem Betrieb des betreuten Wohnens stehen.
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Untergeordnet Praxen für freiberuflich Tätige aus dem Gesundheitsbereich (z. B. Arztpraxen) und andere Gewerbetreibende aus dem Gesundheitsbereich, die ihre Berufe in ähnlicher Art ausüben (z. B. Physiotherapie, Krankengymnastik).
- Sonstige medizinische Gesundheitsservicebetriebe sowie Therapie- und Rehabilitationseinrichtungen soweit diese im Zusammenhang mit dem Betrieb des betreuten Wohnens stehen.
- Verwaltungs-, Sozial- und Lagerräume für die genannten zulässigen Nutzungen.
- Eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.
- Stellplätze und Tiefgaragen.

Zulässig sind nur im Erdgeschoss:

- Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe aus dem Gesundheitsbereich (z. B. Optiker, Hörgerätefachgeschäft, Sanitätsfachgeschäft, Reformhaus).
- Ein Tagescafé als Schank- und Speisewirtschaft sofern dieses überwiegend der Versorgung der Bewohner der Einrichtung und deren Besuchern dienen.

A3 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Geschossflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen.

A3.1 Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.

A3.2 Geschossflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Geschossflächenzahl gilt als Obergrenze.

A3.3 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

A3.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der maximalen Firsthöhe (FH_{max}) und der maximalen Traufhöhe (TH_{max}) in Metern in Verbindung mit der Bezugshöhe (BZH) in Metern über Normalnull entsprechend den Planeinschrieben.

Die Firsthöhe bzw. der Hochpunkt geneigter Dächer wird zwischen der Bezugshöhe und dem First gemessen.

Die Traufhöhe wird zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Für Flachdächer gilt die festgesetzte TH_{max} als maximale Gebäudehöhe und wird zwischen der BZH und der Oberkante der Attika gemessen.

Die tatsächlich realisierten First- und Traufhöhen können auf maximal 20 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für haustechnisch bedingte Aufbauten (wie z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Aufzugsüberfahrten) und Anlagen solarer Strahlungsenergie um max. 1,50 m überschritten werden. Die haustechnischen Aufbauten sind vom First und der Traufe um mindestens 1,00 m zurück zu versetzen. Für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gilt die vorgenannte prozentuale Flächenbegrenzung nicht.

A4 Bauweise

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

a: abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen.

A5 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

In Ergänzung hierzu wird Folgendes festgesetzt:

A5.1 Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten

Bis zu einer Breite von jeweils 5,0 m dürfen die Baugrenzen überschritten werden

- durch Terrassen um bis zu 2,5 m Tiefe,

- durch sonstige untergeordnete Bauteile (wie z. B. Gesimse, Dachvorsprünge (§ 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO)) und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone (§ 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO)) um bis zu 1,5 m (Die Abstandsregelung gem. LBO bleibt davon unberührt.)

A5.2 Nebenanlagen

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze. Diese sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A5.3 Offene Stellplätze und Tiefgaragen

Offene Stellplätze und Tiefgaragen sowie ihre Zufahrten und Zuwegungen sind im gesamten Plangebiet zulässig.

Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A6.1 Entwässerung

Die Entwässerung hat im modifizierten Mischsystem zu erfolgen.

Behandlungsbedürftiges Niederschlagwasser von privaten Hof-, Wege- und Zufahrtsflächen sowie häusliches Schmutzwasser ist in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser der Dachflächen ist in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

Durch geeignete bauliche Maßnahmen ist dafür Sorge zu tragen, dass von den privaten Flächen, insbesondere den Grundstückszufahrten kein Niederschlagswasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangt.

A6.2 Zeitliche Beschränkung für den Abriss von Gebäuden und für Rodungsarbeiten

Die Baufeldfreimachung und die Rodung von Bäumen und Sträuchern ist im Plangebiet nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01. Oktober bis einschließlich Februar zulässig.

A6.3 Oberflächenbeläge

Der Oberflächenbelag von privaten Erschließungswegen / Zugängen / Zufahrtsflächen und offene Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge oder Rasenpflasterbelag herzustellen.

A6.4 Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel zulässig. Es sind Leuchten zu verwenden, die kein Streulicht erzeugen, Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

A7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A7.1 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens sechs Bäume gemäß der Pflanzliste im Anhang anzupflanzen. Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind gebietsheimische hochstämmige Laub- oder Obstbäume mit mindesten 16/18 cm Stammumfang für Laub- und 10/12 cm für Obstbäume zu wählen..

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit gewachsenen Pflanzen zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von Schottergär-

ten (schotterüberdeckte Flächen, deren bepflanzter Anteil weniger als 90% beträgt) ist unzulässig.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachgestaltung

Dachform/-neigung

Zulässig sind geneigte Dächer mit einem Dachneigungsbereich zwischen 15° und 35°. Flachdächer sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt 100 m² zulässig.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

Dachdeckung

Zulässig sind rote oder rotbraune sowie anthrazitfarbene und graue Dachdeckungselemente.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Für die Gebäudeaußenflächen sind folgende Materialien zulässig: Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind, mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, unzulässig.

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 2 m² und nur bis zur Höhe der Oberkante Decke des Erdgeschosses zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

Freistehende Werbeanlagen, Fahnenwerbung und Warenautomaten sind unzulässig.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Einfriedungen

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen/ öffentliche Fuß- und Radwege angrenzen, sind 0,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen und als gepflanzte lebende Einfriedungen bis 1,5 m Höhe oder als blickoffene Zäune, bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

Für die Einfriedungen der Baugrundstücke untereinander sind nur Heckenpflanzungen aus gebietsheimischen Laubgehölzen, begrünte Metallgeflechtzäune oder offene Holzzäune mit senkrechter Lattung bis max. 1,5 m (Hecken bis max. 1,8 m) zulässig.

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Oberboden, 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 Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.

C3 Altlasten

Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Gärtnereibetrieb erfolgte eine Untersuchung des Mutterbodens auf Rückstände von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln (Organochlorpestizide und Triazine). In dem untersuchten Mutterboden konnten keine Organochlorpestizide und Triazine nachgewiesen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Kontaminationen an anderer Stelle nicht auszuschließen sind. Möglicherweise werden im Rahmen der Entsorgung von Aushubmaterial Haufwerksbeprobungen und weitere Bodenanalysen notwendig.

C4 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Schutzzone III und IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebiets Eppingen (BBR Kleinallmend, Brunnenbruch und Bräunling) mit der Nummer 125.201. Die Regelungen der einschlägigen Rechtsverordnung vom 25.11.1985 sind zu beachten.

C5 Grundwasser und Baugründung

Als Bemessungsgrundwasserstand (HGW) wird für das geplante Vorhaben eine Höhe von 187,50 m ü NN angegeben. Unter der untersten Abdichtungsebene des UGs müssen mindestens 0,5 m Abstand zum Bemessungsgrundwasserstand (HGW) gegeben sein. Dies ist nicht der Fall. Daher sind gem. DIN 18533 folgende Wassereinwirkungsklassen für das Bauvorhaben anzusetzen:

- Wassereinwirkungsklasse W 2.1-E (Mäßige Einwirkung von drückendem Wasser ≤ 3 m Eintauchtiefe)
- Wassereinwirkungsklasse W 2.2-E (Hohe Einwirkung von drückendem Wasser ≥ 3 m Eintauchtiefe.)

Erdeinbindende Teile sind druckwasserdicht auszubilden.

In Bereichen in welchen das UG nicht mit weiteren Gebäudeteilen überbaut wird, sind die Wassereinwirkungsklasse W 3-E (Nicht drückendes Wasser bei erdüberschütteten Decken) und die Hinweise der DIN 18531 zu beachten.

Da bekannt ist, dass die geplanten Gebäude mit Tiefgarage in das vorhandene Grundwasser eingreifen werden, sind gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg sowohl für den Bau als auch die Absenkung bzw. Abpumpen des Grundwassers behördliche Genehmigungen einzuholen. Die hierfür zuständige Behörde ist das Landratsamt Heilbronn.

C6 Vogelschutz

Zur Vermeidung eines erhöhten Kollisionsrisikos für Vögel sind Vollverglaste Verbindungsgänge / Treppenaufgänge etc. mit Vogelschutzglas der Kategorie A oder alternativ wirksame Markierungen gegen Kollisionen einzuplanen (z. Bsp. Vertikale Linien (mind. 5 mm breit bei max. 10 cm Abstand), horizontale Linien (mind. 3 mm breit bei max. 3 cm Abstand oder mind. 5 mm breit bei max. 5 cm Abstand) oder Punktraster).

C7 Starkregen

Es wird darauf hingewiesen, dass im Umfeld des Plangebietes in der Vergangenheit Starkregenereignisse aufgetreten sind. Bei der Ausführung der Bauvorhaben werden private Objektschutzmaßnahmen (z. B. Schutz von Tiefgarageneinfahrten) empfohlen.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	24.11.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	09.07.2021
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 12 BauGB und § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB	12.07.2021 – 30.07.2021
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 12 BauGB und § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB	07.07.2021 – 30.07.2021
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	28.09.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 12 BauGB und § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	08.10.2021
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 12 BauGB und § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	18.10.2021 – 18.11.2021
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 12 BauGB und § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	12.10.2021 – 18.11.2021
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	24.02.2022
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. §4 GemO/BW	24.02.2022
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung).	
Eppingen, den	18.03.2022
Peter Thalmann, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	01.04.2022
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	01.04.2022

E ANHANG

Pflanzliste zur Artenverwendung

Für Pflanzmaßnahmen auf den unbebauten Flächen bebauter Grundstücke dürfen nur die nachfolgenden standortgerechten Bäume, Sträucher und Rankgewächse verwendet werden.

Bäume:

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus excelsior	Esche
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:

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

Rankgewächse:

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Knöterich
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

Hinweise: Weitere Gehölzarten in Abstimmung der Beratungsstelle für Grünplanung und Obstbau des Landratsamtes Heilbronn sind möglich.

Das Anpflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen ist unzulässig, stattdessen sind die oben genannten, gebietsheimischen Arten zu verwenden.