Eppingen
Fachwerkstadt mit Pfiff

Bebauungsplan „Im Wiesental III“ Plan Nr. 7.011

– Gewerbegebiet –

Textliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Stand: 24.07.2018

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

A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Gemeindeordnung:** zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) m.W.v. 01.01.2018
- **Denkmalschutzgesetz (DschG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2014 (GBl. S. 686) geändert worden ist.
- **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014 zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (GBl. S. 777) m.W.v. 01.01.2015
- **Naturschutzgesetz (NatSchG) des Landes Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015
- **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz** (LBodSchAG) des Landes Baden-Württemberg vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 815) geändert worden ist.

B Aufhebungen, Geltungsbereich

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

C PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO vom 23.Januar.1990)

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (GEe)

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

Die Art der baulichen Nutzung wird als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt:
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen **nicht** zulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

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

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

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

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

Definitionen:

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

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

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

- vgl. Planeintrag -

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 BauNVO))

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

Für Gebäude innerhalb des Gewerbegebiets gilt:

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

- vgl. Planeintrag -

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

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

3. Bauweise

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

Abweichende Bauweise gem. §22 (4) BauNVO

- siehe Planeintrag -

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

4. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den in der Plandarstellung eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

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

- siehe Planeintrag -

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

6. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m § 12, 23 Abs.5 BauNVO, § 74 Abs. 1 LBO)

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

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

Tiefgaragen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

- vgl. Planeintrag –

Zweckbestimmung beschränkt Öffentlicher Weg (B)

(§3 Abs. 2 Nr. 4 StrG)

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

- vgl. Planeintrag –

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

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

8.1 Höhenunterschiede durch Ausbau der Verkehrsanlagen

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

8.2 Maßnahmen zur Herstellung der öffentlichen Straßenflächen

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

9. Versorgungsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- laut Planeintrag mit der Zweckbestimmung Umspannstation -

10. Öffentliche und private Grünflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung:

(EA): Zweckbestimmung plangebietsinterne naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

- vgl. Planeintrag –

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

- vgl. Planeintrag –

11. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

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

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

PfG 1: Randeingrünung zum südlich angrenzenden Feldweg

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

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

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

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

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

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

Maßnahmenbeschreibungen:

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

M 1: Randeingrünung am West- und Nordrand

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

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

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

- vgl. Planeintrag –

14. Maßnahmen zum Ausgleich

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

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

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

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

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

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

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

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

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 27.07.2018

_____

Thalmann
Bürgermeister

D ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

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

1.1. Dächer

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

1.2. Farbgebung

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

1.3. Gestaltung

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

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

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

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

2.1. Geländeveränderunge, Stützmauern:

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

2.2. Gestaltung der privaten Grünflächen

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

2.3. Einfriedigungen

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

Als Materialien für Einfriedigung sind zulässig:

- Lebende Einfriedigungen
- Maschendrahtzäune
- Stab- oder Wellgitter

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

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

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

2.4. Müllbehälter und Abfallcontainer

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

3. Werbeanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)

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

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

Werbeanlagen an Gebäude

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

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

Fahnen, Pylone, freistehende Werbeanlagen

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

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

Die Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

4. Freileitungen

(§74 (1) Nr. 5 LBO)

Innerhalb des Plangebietes sind Niederspannungsfreileitungen zur Stromversorgung unzulässig.

Elektrische Versorgungseinrichtungen, Verteilerkästen, Trafostationen usw. dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 27.07.2018

_____

Thalmann
Bürgermeister

E HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGS- BZW. KENNTNISGABEVERFAHREN

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

1. Erdaushub

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

2. Belange des Landesdenkmalamtes

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

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

Auf das Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Sollten im Zuge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher 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

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).
Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4. Baugrund

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

Auf das Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

5. Pflanzplan

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

6. Nachbarrecht

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

7. Artenschutzrechtliche Belange

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

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

- **Maßnahme V1:**

  Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldberäumung

  Ziel / Begründung:

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

  Zeitraum: Anfang Oktober – Mitte Februar

  Maßnahmenbeschreibung:

  Die Baufeldvorbereitung (Bodenabschub etc.) muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. Im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar kann davon ausgegangen werden, dass keine Nester mit Eiern bzw. nicht flüggen Jungvögeln in den Eingriffsflächen existieren, so dass im Falle der mobilen Artengruppe der Vögel nicht mit einer vermeidbaren Tötung gerechnet werden muss.

- **Maßnahme V 2:**

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

  Ziel / Begründung:

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

  Maßnahmenbeschreibung:

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

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

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

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

Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich

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

- **Maßnahme C 1:**

  Entwicklung eines Brachestreifens

  Ziel / Begründung:

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

  Zeitraum: Umsetzung vorgezogen (vor der Baufeldbereinigung)

  Flächenbedarf:

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

Maßnahmenbeschreibung:

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

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

Unterhaltspflege:

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

Sicherung der Maßnahmen:

Die formalrechtliche Absicherung der Maßnahme erfolgt durch eine Festsetzung im Bebauungsplan

Risikomanagement

Das Risikomanagement gewährleistet, dass die Maßnahmen in angemessener und sachgerechter Art und Weise ausgeführt werden und ihre Wirksamkeit über mehrere Jahre beobachtet wird. Hierzu gehören eine biologische Baubegleitung, ein Monitoring sowie ggf. Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen.

Durch eine **ökologische Baubegleitung** wird sichergestellt, dass die notwendigen Schutzmaßnahmen durchgeführt, unnötige Beeinträchtigungen und Beschädigungen vermieden werden und die ökologische Funktionalität weiterhin erfüllt wird. Auf diese Weise soll eine hohe Maßnahmeneffizienz erreicht werden.

Um die Maßnahmeneffizienz zu erfassen und zu bewerten wird im Rahmen des Artenschutzes ein mehrjähriges **Monitoring** durchgeführt. Dieses beginnt mit der Umsetzung der vorgezogenen Maßnahmen zum Funktionsausgleich und beinhaltet jährliche Erfassungen zu den betroffenen Arten. Dabei steht im Vordergrund, mögliche Veränderungen hinsichtlich Bestandsgröße und Bestandsgefüge zu erkennen und maßnahmenbezogen zu bewerten. Die Ergebnisse werden in einem Ergebnisbericht aufbereitet und dokumentiert.

Um auch bei einer unzureichenden Maßnahmeneffizienz die kontinuierliche Erfüllung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang sicher stellen zu können, sind ggf. begleitende **Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen** vorzusehen, die bei Fehlentwicklungen durchgeführt werden können. Geeignete Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen sind zunächst die Optimierung der Maßnahmenfläche hinsichtlich Saatgut und Pflege. Sofern sich damit nicht der gewünschte Erfolg einstellt, sind ggf. zusätzliche Brachestreifen vorzusehen.

Auf das Gutachten, als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

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

8. Empfehlungen zur Artenverwendung

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

Bäume:

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
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 Oberösterreicher 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

Gehölze für geschnittene Hecken

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

9. Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIB, Gewässerrandstreifen

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

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

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

10. Immissionsschutz

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

11. Leitungsinfrastruktur

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

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

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

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

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

G Verfahrensvermerke

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

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

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) und der Begründung durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Ausfertigung:
Stadt Eppingen

Eppingen, 27.07.2018

_____
Thalmann
Bürgermeister