

STADT EPPINGEN BEBAUUNGSPLAN „BURGBERG“



MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



Abgrenzung Bebauungsplan, eigene Darstellung © LUBW

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORENTWURF - STAND: 26.01.2024



PROJECT GMBH, PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU, ARCHITEKTUR UND FREIANLAGEN

INHALTSVERZEICHNIS

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	4
2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
3.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	4
3.3	Bauweise	5
3.4	Stellung der baulichen Anlagen	5
3.5	Überbaubare Grundstücksflächen	6
3.6	Nebenanlagen	6
3.7	Flächen für Gemeinbedarf: Zweckbestimmung Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen	6
3.8	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
3.9	Verkehrsflächen	7
3.10	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen	7
3.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Artenschutz	7
3.12	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG	9
3.13	Pflanzgebote	9
3.14	Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen	13
3.15	Zuordnungsfestsetzungen zur Übernahme von Ausgleichsmaßnahmen	13
4.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄSS § 74 LBO)	14
4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	14
4.2	Werbeanlagen	15
4.3	Geländeveränderungen und Stützmauern auf privaten Grundstücken	16
4.4	Einfriedungen	16
4.5	Außenantennen	17
4.6	Abstandsflächen von Garagen	17
4.7	Stellplatzverpflichtung	17
4.8	Freileitungen	18
4.9	Ordnungswidrigkeiten	18
5.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	19
5.1	Anbaubeschränkungen	19
5.2	Biotope	19
5.3	Wasserschutzgebiet	19
6.	HINWEISE	20
6.1	Bestandteile	20
6.2	Artenschutz	20
6.3	Bodenfunde / Denkmalschutz	21
6.4	Bodenschutz	21

6.5	Altlasten / Bodenbelastungen	22
6.6	Verlegung von Telekommunikationsleitungen	22
6.7	Grundwasserschutz	22
6.8	Abwasser / gesplittete Abwassergebühr	22
6.9	Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen	23
6.10	Schallschutz.....	23
6.11	Hinweise zur Bauausführung: Baugrund	23
6.12	Hinweise zur Bauausführung für Schachtdeckel	23
6.13	Hinweise zur Bauausführung bei Leitungsanlagen	23
6.14	Klimaschutz / Ökologische Empfehlungen.....	23
6.15	Hinweis auf angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung.....	23
6.16	Nachbarrecht	24
6.17	Bauvorlage – Pflanzplan	24
6.18	Luftwärmepumpen, Lüftungsgeräte oder ähnliche Anlagen zur privaten Wärmeversorgung des Einzelbauvorhabens	24

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes schwarz gestrichelt dargestellt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO und § 4 BauNVO)

3.1.1 **Allgemeines Wohngebiet**

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Darin zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl, die maximale Höhe der baulichen Anlagen und teilweise über die Zahl der Vollgeschosse über der BZH bestimmt.

3.2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgelegt.

Durch Tiefgaragen bzw. Garagengeschosse sowie Nebenräume auf derselben Ebene darf die GRZ im WA 5 auf bis zu 0,9 überschritten werden.

3.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die festgesetzte Bezugshöhe (BZH) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bzw. die maximal zulässige Traufhöhe (TH) gemäß Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone.

Die maximale Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante), lotrecht auf die festgesetzte Bezugshöhe (BZH).

Die maximale Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt des höchsten Punkts der Dachhaut / Dachfirst und der Bezugshöhe (BZH).

Anlagen für Kinderbetreuung: Im Falle eines Flachdaches ist die FH max. als Gebäudehöhe (Oberkante Attika) zu verstehen

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone als zwingend festgelegt.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt für die Geschosse, die über der festgesetzten BZH errichtet werden, auch wenn die Vollgeschosse nur anteilig oberhalb der festgesetzten BZH liegen.

3.3 Bauweise

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

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die Bauweise durch Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

- a1** Die abweichende Bauweise wird analog der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch sind Einzelhäuser nur bis zu einer Länge von maximal 15,0 m und Doppelhaushälften nur bis zu einer Länge von jeweils maximal 8,0 m zulässig.
- a2** Die abweichende Bauweise wird analog der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch sind Gebäude nur bis zu einer Länge von maximal 30,0 m zulässig.
- a3** Die abweichende Bauweise wird analog der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig.
- E** Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- ED** Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- WA5** Für Tiefgaragen oder Garagengeschosse sowie Nebenräume unterhalb der festgesetzten Bezugshöhe ist eine Grenzbebauung zulässig.

3.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäude sind entsprechend der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Hauptfirstrichtung zu errichten. Untergeordnete Bauteile dürfen hiervon abweichen.

Im WA 2 gilt die parallel zu den vorgeschlagenen, seitlichen Grundstücksgrenzen ausgerichtete Firstrichtung ausschließlich bei der Errichtung von Einzelhäusern (giebelständige Bauweise). Die senkrecht zu den vorgeschlagenen, seitlichen Grundstücksgrenzen eingetragene Firstrichtung gilt für Doppelhäuser (traufständige Bauweise).

Im WA 5 westlich der künftigen HAUPTERSCHLIEßUNG ist die eingetragene Firstrichtung nur für den Bauteil entlang der Gemminger Straße verbindlich. Im rückwärtigen Bereich ist die Firstrichtung frei.

3.5 **Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Überbaubare Grundstücksflächen

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

Dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne des § 5 Abs. 6 LBO dürfen die jeweilige Baugrenze in Summe bis maximal 10,0 m² Grundfläche überschreiten. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 3,0 m. Dachvorsprünge bis zu 0,4 m sind hiervon ausgenommen.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die Baugrenze durch einen Wintergarten um bis zu 3,0 m auf einer Länge von maximal 40 % der Gebäudeseite überschritten wird. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 3,0 m betragen.

Landesrechtliche Bauvorschriften dürfen nicht entgegenstehen.

WA 1 bis WA 4

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 5,50 m und maximal 6,0 m zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

Offene Stellplätze sind bis zu einem Abstand von 6,0 m zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche allgemein zulässig und müssen direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus angefahren werden.

Tiefgaragen bzw. unterirdische Garagengeschosse sind unzulässig.

WA 5

Tiefgaragen und Garagengeschosse sind allgemein zulässig. Der Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen (nicht den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) muss mindestens 1,50 m betragen.

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind unzulässig.

3.6 **Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, werden untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO pro Baugrundstück zahlenmäßig auf eins, größtmäßig auf maximal 40,0 m³ Bruttorauminhalt und in ihrer Gesamthöhe auf 3,0 m begrenzt.

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen und Einrichtungen nur zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Hiervon ausgenommen sind Mülleinhausungen, die einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,0 m einhalten müssen.

Mobilfunk-Sendeanlagen und Anlagen zur Nutzung von Windenergie (sog. Kleinwindanlagen) im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO (i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO) sind auf den Baugrundstücken unzulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, die nicht i.S.d. § 14 Abs. 3 BauNVO in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen montiert sind, sind außerhalb des Baufensters unzulässig. Ausnahmsweise können diese innerhalb des Baufensters zugelassen werden.

3.7 **Flächen für Gemeinbedarf: Zweckbestimmung Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, zulässig.

3.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In WA 1 bis WA 4 ist die Zahl der höchstzulässigen Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt.

3.9 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die innere Einteilung ist unverbindlich.

3.10 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zweckbestimmung: Graben zur Ableitung des Außengebietswassers in Richtung des Regenrückhaltebeckens (vgl. zeichnerischer Teil).

3.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Artenschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 44 BNatSchG)

3.11.1 Dachbegrünung und Dachmaterialien

Zu begrünende Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind mit einer Substratstärke von mindestens > 10,0 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Als Metalleindeckung dürfen nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

Hinweis:

Gemäß der Satzung der Stadt Eppingen über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung – AbwS) wird die Niederschlagswassergebühr bei einer Dachbegrünung mit einer Substratschichtstärke von mindestens 10,0 cm verringert.

Eine Dachbegrünung ist auch in Kombination mit einer Photovoltaikanlage möglich. Die Installation einer Photovoltaikanlage stellt somit keinen hinreichenden Grund für eine Befreiung von der Dachbegrünungspflicht dar.

3.11.2 Anlage von Freiflächen privater Grundstücke

Nicht überbaute und nicht der Erschließung dienende Flächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf den privaten Grundstücken dürfen maximal 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit geschlossener, d. h. wasserundurchlässiger Oberfläche befestigt werden.

Hinweis:

Schottergärten sind entsprechend den Regelungen des § 21a NatSchG nicht zulässig.

3.11.3 Herstellung von Fußwegen, privaten Stellplätzen und Zufahrten

Alle öffentlichen und privaten Fußwege sowie die Flächen von Zufahrten und privaten Stellplätzen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Rasengitterstein, Schotterrasen) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

3.11.4 **Erhalt und Anlage einer Feldhecke**

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Fläche erfolgt der Erhalt sowie die Anlage einer Feldhecke mit Saumgesellschaften. Die bestehenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die weiteren Flächen sind durch Anpflanzung von gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen als Feldhecke zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Anlage der Gehölzpflanzung sind 60 % der Pflanzgebotsfläche mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen der Pflanzenliste 5 anzupflanzen. Je 200 m² ist ein Laubbaum der Pflanzenliste 3 oder 4 anzupflanzen. Bestandsbäume können angerechnet werden.

Zur Anlage von Saumgesellschaften sind mind. 20% der Fläche beidseitig entlang der Gehölzpflanzung als Saumgesellschaften mit geeignetem autochthonem Saatgut anzusäen (südexponiert Schmetterlings- und Wildbienenraum 100% Blumen; Schattsaum mind. 50% Blumen max. 50% Gräser), fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflege Saumgesellschaften: Bei südexponierten Säumen 1-schürige Mahd im Spätherbst oder Frühjahr. Je nach Entwicklung ist auch eine Mahd in zwei- bis dreijährigem Abstand ausreichend. Bei voll- bis halbschattigen Säumen ist ein Reinigungsschnitt im Spätherbst ausreichend. Das Mahdgut ist jeweils abzufahren.

Abgängige Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen zu ersetzen. Abgängige Ansaaten sind durch erneute Ansaat wiederherzustellen.

3.11.5 **Insektenschonende Beleuchtung**

Die Beleuchtung ist mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Eine dauerhafte Beleuchtung während des Nachtzeitraums ist unzulässig.

3.11.6 **Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das Regenwasser der Dachflächen (Hauptgebäude) ist auf dem Grundstück getrennt zu führen, in einer Zisterne (Reine Retentionszisterne oder kombinierte Zisterne aus Nutz- und Retentionsraum mit Zwangsentleerung für Teilvolumen) zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. In den WA 1 bis WA 4 ist pro Grundstück jeweils eine Zisterne mit einem Mindestvolumen in Höhe von 2.000 Liter vorzusehen. In dem WA 5 ist pro Grundstück jeweils eine Zisterne mit einem Mindestvolumen in Höhe von 6.000 Liter vorzusehen.

3.11.7 **Maßnahmen gegen Vogelschlag**

Für Glaselemente ab 4 qm Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Geeignet sind z.B.

- Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen
- Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien
- Verhinderung von Durchsichten und Korridoren
- Einsatz von Glas ohne Reflexion zur Vermeidung von Spiegelungseffekten
- Gliederung der Glasflächen
- Verwendung fester, vorgelagerter Konstruktionen

3.12 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

3.12.1 Zeitliche Festsetzung der Nutzungsaufnahme

Im WA 3 und WA 4, nördlich der in der Planzeichnung eingetragenen 49 dB(A)-Linie, ist die Nutzungsaufnahme erst dann zulässig, wenn die in der Planzeichnung gekennzeichnete Bebauung im WA 5 als Rohbau mit Fenstern, Türen und geschlossener Dachkonstruktion errichtet ist.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, wenn die schutzbedürftigen Räume durch vorgelagerte Baumaßnahmen geschützt werden oder wenn ein Mindestluftwechsel durch ein Lüftungskonzept gemäß Ziffer 3.12.2 sichergestellt wird. Die schalltechnische Verträglichkeit ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens entsprechend nachzuweisen.

3.12.2 Belüftung von Schlafräumen

Für die nördlich der 49 dB(A)-Linie (vgl. nachrichtliche Übernahme aus Schallimmissionsprognose von Kurz und Fischer GmbH vom 28.10.2022 in Planzeichnung) liegenden Wohngebäude sowie für die Anlage zur Kinderbetreuung ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade (vgl. Anlage 2.3 und 2.4, Schallimmissionsprognose, Kurz und Fischer GmbH, vom 28.10.2022) erfolgen, an der die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden.

3.12.3 Bereiche ohne ungeschützte Außenwohnbereiche

WA 5

Im WA 5 sind Terrassen, Balkone und Loggien an den zur Gemminger Straße orientierten Gebäudeseiten und an den Stirnseiten unzulässig.

Geschützte Freibereiche (z.B. verglaste Balkone und Loggien / Wintergärten mit entsprechender Belüftung, abgeschirmte Terrassen) sind an den zur Gemminger Straße orientierten Gebäudeseiten sowie an den Stirnseiten zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV innerhalb der Freibereiche eingehalten werden.

Fläche für Gemeinbedarf

Ungeschützte Außenspielbereiche sind westlich der 59 dB(A)-Linie unzulässig.

3.13 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Das Pflanzmaterial für Gehölze muss den Gütebestimmungen der Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Pflanzungen sind sach- und fachgerecht gemäß DIN 18916 und DIN 18917 auszuführen und gemäß DIN 18919 dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind art- und sortengleich vom jeweiligen Grundstückseigentümer nachzupflanzen.

Großkronige Bäume an Straßen und auf Plätzen sind mit unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 24 m³ geeignetem Substrat gemäß FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzung Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ anzulegen. Mittelkronige Bäume an Straßen und auf Plätzen sind mit einem unterirdischen Baumquartier in der Größe von mindestens 18 m³ je Baum anzulegen. Kleinkronige Bäume benötigen ein unterirdisches Baumquartier in der Größe von mindestens 12 m³.

Alle Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung (Endabnahme bei Gebäuden und bei Straßen) anzupflanzen. Ein entsprechender Pflanzplan ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

Ein entsprechender Pflanzplan ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

3.13.1 **Pflanzgebot 1: Straßenbegleitende Bäume auf öffentlichem Grund**

Gemäß Planeintrag sind die mit „1“ gekennzeichneten Bäume als standortgerechte Laubbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Qualität: Hochstamm, Alleebaum, Stammumfang mind. 16 / 18 cm, Kronenansatz mind. 220 cm

Die Anzahl der im Plan dargestellten Bäume ist bindend. Die örtliche Lage der Einzelstandorte ist nicht bindend und kann im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde und der Erschließungsplanung innerhalb der Straßennachse verschoben werden. Je Straßenzug ist nur eine Baumart zulässig.

3.13.2 **Pflanzgebot 2: Straßenbegleitende Bäume auf privatem Grund**

Gemäß Planeintrag sind die mit „2“ gekennzeichneten Bäume als standortgerechte Laubbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Qualität: Hochstamm, Alleebaum, Stammumfang mind. 16 / 18 cm, Kronenansatz mind. 220 cm

Die Anzahl der im Plan dargestellten Bäume ist bindend. Die örtliche Lage der Einzelstandorte ist nicht bindend und kann in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde verschoben werden. Der Abstand zur Straßenhinterkante ist bindend.

3.13.3 **Pflanzgebot 3: Randeingrünung mit Bäumen (WA 1 und WA 4)**

Gemäß Planeintrag sind die mit „3“ gekennzeichneten Bäume als heimische Laubbäume der Pflanzliste 3 oder Obstbäume der Pflanzliste 4 (Empfehlung) als Hochstamm zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16 / 18 cm für Laub- und 10 / 12 cm für Obstbäume

3.13.4 **Pflanzgebot 4: Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken (WA 2, WA 3, WA 5 West und Gemeinbedarfsfläche)**

Im WA 2 und WA 3 ist je Grundstück mindestens ein Laubbaum der Pflanzlisten 1, 2 oder Obstbäume der Pflanzliste 4 zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Baumstandort ist so zu wählen, dass eine artgerechte Entwicklung des Baums gewährleistet ist.

Im WA 5 westlich der Haupteerschließungsstraße und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind je Grundstück mindestens 2 Laubbäume der Pflanzliste 1, 2 oder 4 zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16 / 18 cm für Laub- und 10 / 12 cm für Obstbäume

3.13.5 **Pflanzgebot 5: Strauchpflanzungen (WA 1 und WA 4)**

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Fläche sind dichte, durchgängige Heckengehölze aus Sträuchern der Pflanzlisten 5 oder 6 zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.13.6 **Pflanzgebot 6: Fassadenbegrünung**

Im WA5 sind Fassaden von Hauptgebäuden auf einer Fläche von mindestens 10 % zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die nach Norden oder die zur Gemminger Straße hin orientierten Gebäudefassaden.

Es sind heimische oder klimaangepasste Rankpflanzen zu verwenden.

Ist eine Fassadenbegrünung nachweislich nicht umsetzbar, so kann diese alternativ durch die Pflanzung von zwei Bäumen i. S. d. Pflanzgebotes 4 kompensiert werden.

3.13.7 Pflanzlisten

Anmerkung:

Die Auswahl der Sträucher der Pflanzliste 2 und 5 richtet sich nach der Liste der gebietsheimischen Gehölze in Baden-Württemberg. Im Straßenbereich sowie auf Platzflächen liegen die Untersuchungsergebnisse der Gartenamtsleiterkonferenz, zusammengefasst in der „GALK-Straßenbaumliste“, zu Grunde.

Die Verwendung von Sorten der angegebenen Gattungen ist im Privatgarten- sowie Straßenbereich zulässig.

Pflanzenliste 1 – Straßenbäume

Acher platanoides i.S.	Spitzahorn
Acer peseudoplatanus i.S.	Bergahorn
Carpinus betulus i.S.	Hainbuche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus-Hybride i.S.	Zierapfel
Tilia cordata i.S.	Winterlinde
Tilia tomentosa ‚Brabant‘	Silberlinde

Pflanzenliste 2 – Platzbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acher platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuss
Platanus acerifolia	Platane
Platanus orientalis	Morgenländische Platane

Pflanzenliste 3 –standortgerechte Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acher platanoides	Spitzahorn
Acer peseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzenliste 4 – Obstbäume - Empfehlung

Apfel in Sorten: Roter Boskoop, Brettacher, Gewürzluiken, Danziger Kantapfel, Maunzenapfel, Hauxapfel, Gehrers Rambour, Börtlinger Weinapfel, Brettacher, Gewürzluiken; Boskoop

Birnen in Sorten: Josephine von Mecheln, Vereinsdechantbirne, Madame Verte, Bay. Weinbirne, Champagner Bratbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Karcherbirne, Schweizer Wasserbirne

Kirschen in Sorten: Schneiders Späte Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesen

Zwetschgen in Sorten: Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Nancy-Mirabelle

Walnuss: Nr. 26, Nr. 139

www.landkresi-heilbronn.de - Flyer: Streuobst in der Kulturlandschaft, Empfehlenswerte traditionelle Apfelsorten für den Landkreis Heilbronn

Obstsortenliste der Stadt Heilbronn

Pflanzenliste 5 – heimische Sträucher

Empfehlung Qualität: 60-100 cm hoch, mit Ballen

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholduner
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzenliste 6 – Blühsträucher - Empfehlung

Empfehlung Qualität: Mind. 80-100 cm

Syringa vulgaris in Sorten	Flieder
Weigelia Hybriden	Weigelia
Forsythia Hybriden	Forsythie
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Spiraea Arten	Spierstrauch
Strauchrosen in Sorten	
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus Arten	Falscher Jasmin
Ribes Arten	Johannisbeere

3.14 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Der für den Halt der Grenzbauteile notwendige Hinterbeton sowie die Fundamente evtl. erforderlicher Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

3.15 Zuordnungsfestsetzungen zur Übernahme von Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 135a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

3.15.1 Planinterne Maßnahmen

Den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die Eingriffsflächen sind im Bebauungsplan dargestellt. Die zugeordneten Maßnahmen werden im Umweltbericht näher beschrieben.

Planintern werden folgende Maßnahmen zugeordnet:

Pflanzgebote 1 bis 6 sowie Erhalt und Anlage einer Feldhecke auf öffentlicher Grünfläche.

Diese Ausgleichsflächen werden allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet. Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und -flächen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch Bebauung und Erschließung.

3.15.2 Planexterne Maßnahmen

Den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die Eingriffsflächen sind im Bebauungsplan dargestellt. Die zugeordneten Maßnahmen werden im Umweltbericht näher beschrieben.

Planextern werden folgende Maßnahmen zugeordnet:

Die Anlage eines Eidechsenhabitats (Maßnahme E1) auf dem Flurstück Nummer 1050 Gemarkung Richen (Umwandlung von Acker in extensives Grünland) sowie die Anlage einer Feldhecke mit Saumgesellschaften (Maßnahme E2) ebenfalls auf dem Flurstück Nummer 1050 Gemarkung Richen.

Diese Ausgleichsflächen werden allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet. Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und -flächen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch Bebauung und Erschließung.

Weiter werden 216.496 Ökopunkte aus Maßnahmen des Ökokontos der Stadt Eppingen den Eingriffen in die Natur und Landschaft durch Bebauung und Erschließung zugeordnet.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄSS § 74 LBO)

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.1.1 **Hauptdächer**

Dachform / Dachneigung

Zulässig ist die Dachform Satteldach. Die Dachneigung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in der Nutzungsschablone eingetragen.

Farbe und Material der Dacheindeckung

- Rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene engobierte Dachziegel oder Dachsteine
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

4.1.2 **Untergeordnete Dächer**

Als untergeordnete Dächer gelten Dächer von:

- Garagen
- Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhe und / oder an der Außenwand des Hauptgebäudes befestigt sind)
- Nebenanlagen in Form von Gebäuden
- Anbauten (bis max. 40 m² Grundfläche)
- Dachgauben

Dachform / Dachneigung

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind bis maximal 7° zulässig. Sie sind extensiv zu begrünen. Eine Nutzung als Dachterrasse ist zulässig, wenn die Terrasse durch Attikaaufkantungen von mindestens 1,0 m Höhe abgeschirmt wird.

Farbe und Material der Dacheindeckung

Zulässig sind:

- Extensive Dachbegrünungen
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die Anforderungen nach Ziff. 3.11.1 Dachbegrünung und Dachmaterialien sind einzuhalten.

4.1.3 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 30° zulässig.

Die Summe der Breite von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf je Gebäudeseite maximal 40 % der jeweiligen Gebäudelänge betragen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen von der unteren Dachbegrenzung / Traufe mindestens 0,5 m (gemessen an der Vorderkante der oberen Dachhaut) sowie vom First mindestens 1,0 m (gemessen an der Schräge) Abstand einhalten.

Bei Satteldächern ist mit Dachaufbauten und Dacheinschnitten ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m von der Außenkante der seitlichen Giebelwand einzuhalten.

Der Abstand nebeneinanderliegender Dachaufbauten und Dacheinschnitte muss mindestens 1,5 m betragen.

Verschiedene Formen von Dachaufbauten auf einer Gebäudeseite sind unzulässig.

Ein Nebeneinander von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Gebäudeseite ist unzulässig.

Dachaufbauten auf Nebenanlagen sind unzulässig.

4.1.4 Fassadengestaltung

Als Materialien für Gebäudeaußenflächen sind Holz, Putz, Naturstein, Sichtbeton oder Glas zulässig. Sichtbeton, Glas, Holzverschalungen sowie Fassadenplatten aus Holzwerkstoffen oder Faserzement sind nur in einem untergeordneten Umfang zulässig, d.h. weniger als 50 % der Wandflächen des Wohngebäudes. Fenster sind in die Ermittlung der Wandfläche miteinzurechnen. Regional untypische Holzblockhäuser sind jedoch unzulässig. (Ein regional untypisches Holzblockhaus ist ein in Blockbauweise errichtetes Gebäude mit Wänden aus übereinanderliegenden, rohen oder bearbeiteten Baumstämmen.)

Außer Glas sind hochglänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien unzulässig.

Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Gebäudeteile zulässig.

Bei der Farbgebung der Fassaden sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.

4.1.5 Garagen

Bei Garagenbauten sind Wandbekleidungen aus nicht glänzenden bzw. nicht reflektierenden Materialien zu verwenden.

4.1.6 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind mit mindestens 60 cm Erdüberdeckung zu versehen und zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

4.1.7 Gestaltung und Lage von Nebenanlagen

Es sind Wandbekleidungen aus nicht glänzenden beziehungsweise nicht reflektierenden Materialien zu verwenden.

Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern

Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind im Gebäude unterzubringen oder einzuhausen.

Die Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter auf privaten Grundstücken sind mit Hecken oder einzugrünenden Rankgerüsten einzufassen und durch die Bepflanzung gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen. Kompostierplätze dürfen nicht in den Vorgärten angelegt werden.

Klimageräte, Kühlgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Lüftungsgeräte oder ähnliche Anlagen zur privaten Versorgung des Einzelbauvorhabens

Klimageräte, Kühlgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Lüftungsgeräte oder ähnliche Anlagen zur privaten Versorgung des Einzelbauvorhabens sind maximal 1,0 m abgerückt vom Hausgrund zulässig. Mit den Anlagen ist ein Mindestabstand von 4,0 m zur Grenze des privaten Nachbargrundstücks einzuhalten.

Die Lage und die Abmessungen sind im Baugesuch des Einzelbauvorhabens maßstäblich und eindeutig darzustellen.

4.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Gesamtgröße von 1,0 m² und maximal an einer Gebäudeseite an der Stätte der Leistung zulässig.

Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufkante / Attika der Gebäude auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen, Werbeanlagen in Form von Wechsellicht, Lauflicht, elektronischen Laufbändern, Boostern, Videowänden oder Werbeanlagen mit dynamischen oder beweglichen Teilen sowie Fahnen sind unzulässig.

4.3 Geländeveränderungen und Stützmauern auf privaten Grundstücken

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.3.1 Geländeveränderungen auf privaten Grundstücken

WA1 und WA 3

Aufschüttungen sind westlich der Gebäude bis maximal 2,7 m unter der Bezugshöhe (BZH) zulässig.

Nördlich und südlich der Gebäude ist das Gelände über Stützmauern, Böschungen oder Treppenanlagen an die benachbarten Grundstücke sowie an die öffentliche Verkehrsfläche anzupassen.

WA 2 und WA 4

Aufschüttungen sind östlich der Gebäude bis maximal auf Höhe der BZH zulässig. Ausnahmsweise darf von dieser Höhe 30 cm abgewichen werden.

Abgrabungen sind östlich der Gebäude nur bis auf das Niveau der BZH zulässig. Ausnahmsweise darf von dieser Höhe 30 cm abgewichen werden.

Nördlich und südlich der Gebäude ist das Gelände über Stützmauern, Böschungen oder Treppenanlagen an die benachbarten Grundstücke sowie an die öffentliche Verkehrsfläche anzupassen.

4.3.2 Stützmauern und Böschungen auf privaten Grundstücken

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Es dürfen maximal drei Stützmauern hintereinander errichtet werden. Der Mindestabstand der Stützmauern zueinander muss mindestens 1,0 m betragen und zwischen toten Einfriedungen und Stützmauern mindestens 0,5 m. Der Zwischenraum ist gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Weitere Höhenunterscheide sind mit einem Verhältnis von 1:2 (Höhe:Breite) oder flacher abzuböschten.

Stützmauern haben einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Hiervon ausgenommen sind im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde Stützmauern an Grundstücksgrenzen entlang von Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen im Grenzbau.

Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie entlang von Zufahrten sind als Natursteinmauern, Betonwände mit Natursteinvorsatz oder Gabionen auszubilden.

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO wird festgesetzt, dass verfahrensfreie Stützmauern im Sinne des § 50 LBO einer Kenntnissgabe nach § 51 LBO bedürfen.

4.4 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Jegliche Zäune haben einen Abstand von min. 15 cm zum Boden einzuhalten, um eine Durchwanderbarkeit für Kleintiere zu ermöglichen.

4.4.1 Grundstückseinfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen

Zulässig sind:

- Lebende Hecken entsprechend Pflanzempfehlungsliste
- Holzzäune mit senkrechter oder waagrechter Lattung bis maximal 1,0 m Höhe
- Metallzäune in transparenter Bauweise bis maximal 1,0 m, wenn diese in die Hecke integriert sind

Als Bezugspunkt für die Höhe gilt Hinterkante Gehweg / Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche. Liegt die Einfriedung hinter einer Stützmauer, so gilt als Bezugspunkt für die Höhe die Oberkante der Stützmauer.

4.4.2 **Grundstückseinfriedungen gegenüber Landwirtschaftlichen Wegen**

Zulässig sind:

- Lebende Hecken entsprechend Pflanzempfehlungsliste
- Holzzäune in transparenter Bauweise mit senkrechter oder waagrechter Lattung bis maximal 1,8 m Höhe, maximaler Schließungsgrad 50 %.
- Metallzäune in transparenter Bauweise bis maximal 1,8 m, wenn diese in die Hecke integriert sind. Maximaler Schließungsgrad 50 %.

Als Bezugspunkt für die Höhe gilt Hinterkante Gehweg / Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche. Liegt die Einfriedung hinter einer Stützmauer, so gilt als Bezugspunkt für die Höhe die Oberkante der Stützmauer.

4.4.3 **Grundstückseinfriedungen zwischen den privaten Grundstücken**

Zulässig sind:

- Lebende Hecken entsprechend Pflanzempfehlungsliste
- Holz- und Metallzäune in transparenter Bauweise bis maximal 1,8 m Höhe, maximaler Schließungsgrad 50 %
- Sichtschutzanlagen zwischen Doppelhaushälften im Sinne der Festsetzung unter Ziff. 4.4.4

4.4.4 **Sichtschutzanlagen**

Sichtschutzanlagen sind nur als seitliche Terrassenabtrennungen (Sichtblenden im Terrassenbereich) mit einem maximalen Abstand von 1,0 m zur Terrasse zulässig.

Seitliche Terrassenabtrennungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m und einer maximalen Länge von 4,0 m zulässig. Sie müssen einen Abstand von mind. 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg ist entsprechend zu beachten.

4.5 **Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist maximal eine Außenantenne als Gemeinschaftsantenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

Parabolantennen auf Dachflächen müssen der Farbgebung der Dacheindeckung entsprechen.

4.6 **Abstandsflächen von Garagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Garagen und Carports, die talseitig der öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet werden, sind entlang der Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 3,0 m über BZH, ohne Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 LBO zulässig.

4.7 **Stellplatzverpflichtung**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) erhöht. Für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

WA 1 – WA 4

Für Wohnungen über 50 m² Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) sind zwei Stellplätze herzustellen.

Die Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

Vorflächen vor Garagen oder Carports mit einer Tiefe von min. 5,50 m gelten als zweiter Stellplatz, wenn sie derselben Wohneinheit zugeordnet werden, wie die dahinterliegende Garage / der dahinterliegende Carport.

WA 5

Je Wohnung sind 1,5 Stellplätze herzustellen.

Die Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

Die Stellplätze sind in Tiefgaragen oder Garagengeschossen unterzubringen.

4.8 Freileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen unzulässig.

4.9 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO behandelt.

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

5.1 Anbaubeschränkungen

(§ 22 Straßengesetz)

Die Anbauverbotszone nach § 22 Abs. 1 Straßengesetz (Entfernung bis 20 m im Bestand gemessen von der hinteren befestigten Kante der Fahrbahn) entlang der Landesstraße 592 (Gemminger Straße) ist von Hochbauten jeder Art freizuhalten.

Eine Unterschreitung des Anbauverbots auf bis zu 15 m ist möglich, wenn die Bebauung an der Gemminger Straße (L592) als aktive Lärmschutzmaßnahme anerkannt wird.

Die maßgebenden Anbaubeschränkungen sind durch Linien nachrichtlich in der Planzeichnung eingetragen.

5.2 Biotop

(§ 33 NatSchG BW, § 30 BNatSchG)

Entlang der Gemminger Straße befindet sich, innerhalb des Geltungsbereichs, das geschützte Biotop „Feldhecke an der Gemminger Straße, Richen“ (Nr. 168191251101). Direkt nördlich an den Geltungsbereich angrenzend besteht das geschützte Biotop „Feldgehölz in der ‚Leimgrube‘“ (Nr. 168191250458).

Auf die Bestimmungen zum Schutz und zur Pflege gemäß § 33 NatSchG BW sowie § 30 BNatSchG wird hingewiesen.

5.3 Wasserschutzgebiet

(§ 52 WHG)

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Zone III und IIIA des förmlich festgesetzten Wasserschutzgebietes „Zweckverband WVG Oberes Elsenzthal“ (WSG-Nr.-Amt: 125.001). Die entsprechenden Vorschriften sind zu berücksichtigen.

6. HINWEISE

6.1 Bestandteile

- Für den Bebauungsplan gelten:
- Der zeichnerische Teil in der Fassung vom 26.01.2024
- Die Textteile in der Fassung vom 26.01.2024
- Die Begründung der Project GmbH in der Fassung vom 26.01.2024
- Der Umweltbericht der Project GmbH in der Fassung vom 26.01.2024
- Das Artenschutzgutachten von GÖG in der Fassung vom 13.12.2021
- Das Maßnahmenkonzept von GÖG in der Fassung von April 2022
- Die Schallimmissionsprognose von Kurz und Fischer GmbH vom 28.10.2022
- Das Ingenieurgeologische Flächengutachten von TÖNIGES GmbH vom 28.10.2022

6.2 Artenschutz

(§ 39 / § 44 Bundesnaturschutzgesetz)

In der Artenschutzprüfung der Gruppe für ökologische Gutachten GÖG (13.12.2021) wurden Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG festgelegt. Hierzu zählen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie sog. CEF-Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich. Fachliche Einzelheiten zur exakten Durchführung sind dem Gutachten sowie dem Maßnahmenkonzept zu entnehmen.

Die rechtliche Sicherung der Maßnahmen erfolgt entweder über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Stadt und Unterer Naturschutzbehörde oder im Mindesten durch die Durchführung auf stadt eigenen Flächen.

6.2.1 **Maßnahme V1 Bauzeitenbeschränkung Vögel und Fledermäuse**

Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeiten von Vögeln sowie des Aktivitätszeitraums von Fledermäusen zwischen Mitte Oktober und Mitte Februar erfolgen.

Die zu entfernenden Gehölze in den Habitatstrukturen der Zauneidechse sind zunächst auf den Stock zu setzen. Die Entfernung der Wurzelballen sowie des vorhandenen Totholzes ist erst in der Aktivitätsphase der Zauneidechse sowie außerhalb der Eiablagezeit witterungsabhängig im Zeitraum von Mitte / Ende März bis Ende April und im Zeitraum Mitte August bis Mitte September durchzuführen.

6.2.2 **Maßnahme V2 Zauneidechse Umsiedlung**

Die vom Vorhaben betroffenen Zauneidechsen sind abzufangen und in das vorgesehene Ersatzhabitat auf Flurstück 10050 (Gemarkung Richen) umzusiedeln. Die Ersatzhabitate müssen vor der Umsiedlung die für ein Zauneidechsenhabitat notwendige Qualität aufweisen. Der Fang wird in den Zeiträumen Mitte März bis Mitte April und Anfang August bis Mitte September bei geeigneter Witterung durchgeführt. Detaillierte Angaben sind dem Maßnahmenkonzept der GÖG, April 2022 zu entnehmen.

Die Baufreigabe der Bauflächen erfolgt durch ökologische Baubegleitung (reptilienkundliches Fachpersonal), wenn nach dreimaliger Begehung an unterschiedlichen Tagen (Abstand mindestens 2 Tage) bei geeigneter Witterung keine Individuen mehr festgestellt werden konnten.

6.2.3 **Maßnahme V3 Zauneidechse - Reptilienschutzzaun**

Um ein Einwandern in den Eingriffsbereich und dadurch mögliche Schädigungen von Zauneidechsen während der Bauphase zu verhindern, ist der Eingriffsbereich durch einen Reptilienschutzzaun abzugrenzen. Die Maßnahme wird durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) begleitet. Der Reptilienschutzzaun muss während der gesamten Bauphase funktionstüchtig sein. Eine Unterhaltungspflege ist vorzusehen.

6.2.4 **Maßnahme V4 Ökologische Baubegleitung**

Vor und während der Maßnahmenumsetzung sowie während der Baudurchführung ist eine ökologische Baubegleitung zwingend erforderlich. Sie begleitet die Baumaßnahmen und stellt sicher, dass die notwendigen Schutzmaßnahmen korrekt durchgeführt und unnötige Beeinträchtigungen oder Beschädigungen vermeiden werden.

6.2.5 **Maßnahme C1 Anbringung von Nisthilfen**

Es sind dauerhaft Nisthilfen an an das Plangebiet angrenzende Bäume anzubringen. Die Auswahl geeigneter Standorte erfolgt im Rahmen der ökologischen Baubegleitung.

Vier Nistkästen für Kohlmeisen, Fluglochweite 32 mm

Zwei Nisthöhlen für Blaumeisen, Fluglochweite 26 mm

Die Nistkästen sind spätestens für die Aktivitätsphase im Zuge der Baufeldberäumung anzubringen. Die Nistkästen sind jährlich im Spätherbst auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen und ggf. zu ersetzen sowie zu reinigen.

6.2.6 **Maßnahme C1 Anlage Zauneidechsenhabitat**

Anlage eines Ersatzhabitats für die Zauneidechse von 1.500 m² mit Wurzelstubben, Reisighaufen, Sand-Erdgemisch-Linsen sowie Steinstrukturen mit Holzelementen. Die Anlage erfolgt auf Flurstück 10050 (Gemarkung Richen) ca. 450 m östlich des Eingriffsbereichs. Die Umsetzung muss mindestens eine Vegetationsperiode vor der Umsiedlung erfolgt sein. Die Neuanlage erfolgt auf Ersatzflächen, die nicht von Zauneidechsen besiedelt sind und derzeit als Acker genutzt werden. Es sind zwei Überwinterungsstätten vorzusehen. Die genauen Anforderungen sind dem Maßnahmenkonzept der GÖG zu entnehmen.

6.2.7 **Monitoring**

Zur Sicherstellung der Maßnahmeneffizienz ist ein mehrjähriges Monitoring durchzuführen. Es muss eine jährliche Erfassung der betroffenen Arten erfolgen. Die Ergebnisse sind in einem jährlichen Ergebnisbericht aufzubereiten und zu dokumentieren. Nach drei Jahren wird auf dieser Grundlage in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde entschieden, ob eine weitere Fortführung des Monitorings notwendig ist. Bei Bedarf sind im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen vorzusehen.

6.3 **Bodenfunde / Denkmalschutz**

(§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

6.4 **Bodenschutz**

(§ 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz)

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.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden (§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO).

Wird bei Vorhaben, z. B. durch Erschließungsmaßnahmen, auf mehr als 0,5 Hektar natürlichen Boden eingewirkt, ist vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (§ 2 Abs. 3 LBodSchAG). Dadurch wird sichergestellt, dass das Schutzgut Boden sowohl bei der Planung von Bauvorhaben als auch bei der Umsetzung angemessen berücksichtigt und ein sparsamer, schonender und haushälterischer Umgang mit dem Schutzgut Boden und seinen vielfältigen Funktionen (vgl. § 2 Absatz 2 BBodSchG) gewährleistet wird. Das Bodenschutzkonzept orientiert sich an der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und ist bei der Bauantragstellung vorzulegen.

Schutz des Oberbodens

Zum Schutz des Oberbodens im gesamten Gebiet ist dieser, gemäß DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau) vor Beginn der Baumaßnahmen abzutragen und fachgerecht zu lagern. Die durch schwere Maschinen und den Baubetrieb entstandenen Bodenverdichtungen sind durch Lockerungsmaßnahmen zu beseitigen. Nach Bauabschluss ist der Oberboden wieder auf die zu bepflanzen Flächen aufzubringen. Alternativ kann der abgetragene wertvolle Oberboden auf anderen landwirtschaftlichen Flächen aufgebracht werden, z.B. in Gebieten, bei denen die Flurbilanz Grenzflur ausweist. Die Maßnahme ist mit dem LRA Heilbronn abzustimmen.

6.5 Altlasten / Bodenbelastungen

Im Rahmen der Beprobung des Bodens wurden im Umfeld der „alten Gemminger Straße“ diverse Überschreitungen der Vorsorgewerte für Böden gemessen. Eine Gefährdung resultiert gemäß des Gutachtens daraus nicht.

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches) ist das Landratsamt Heilbronn sofort zu benachrichtigen.

6.6 Verlegung von Telekommunikationsleitungen

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.

6.7 Grundwasserschutz

(§ 37 Wasserschutzgesetz)

Wird im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen (Schichtwasseraustritte), ist gem. § 37 Abs. 4 Wasserschutzgesetz Baden-Württemberg das zuständige Landratsamt bzw. zuständige Untere Wasserbehörde einzuschalten.

6.8 Abwasser / gesplittete Abwassergebühr

Auf die Abwassersatzung (Abws) der Stadt Eppingen wird hingewiesen. Gemäß § 40 a dieser Satzung erfolgt die Bemessung der Niederschlagswassergebühr in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad des Grundstücks und bei Dachbegrünung von der Dicke des Schichtaufbaus.

Die Anforderungen der Abwassersatzung für eine etwaige Minderung der Niederschlagswassergebühr sind gegebenenfalls höher als die im Bebauungsplan getroffenen städtebaulichen Mindestanforderungen an Art und Maß der Grundstücksversiegelung und Dachbegrünung.

6.9 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Es wird auf die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie auf die RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) verwiesen.

6.10 Schallschutz

Ein Gutachten über zu erwartende Schallimmissionen wurde durch das Ingenieurbüro Kurz & Fischer GmbH aus Bretten mit Stand vom 28.10.2022 erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass an den Fassaden der geplanten Bebauung im nördlichen Bereich deutliche Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm vorliegen. Daher wird die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Die Festsetzungsvorschläge wurden größtenteils übernommen. Lediglich auf eine Festsetzung von Maßnahmen nach DIN 4109 wurde verzichtet, da ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 als bauordnungsrechtliche Anforderung im Baugenehmigungsverfahren verpflichtend zu erbringen ist und der für eine Gefahrenabwehr notwendige Schallschutz somit bereits durch das Bauordnungsrecht sichergestellt wird (vgl. § 3 Abs. 1 und § 14 Abs. 1 LBO).

6.11 Hinweise zur Bauausführung: Baugrund

Im Bereich der „Alten Gemminger Straße“ wurden bis zu max. 6 m mächtige Auffüllungen vorgefunden. Da das Auffüllmaterial nicht ausreichend konsolidiert ist und somit als nicht tragfähiger Baugrund sowie als setzungsempfindlich eingestuft wird, wird von einer Gründung oberhalb und/oder innerhalb der Auffüllungen abgeraten.

Im Bereich der Kleinrammbohrungen RKS 3 bis RKS 7 sind je nach Einbindungstiefe evtl. Tiefergründungsmaßnahmen bzw. Bodenverbesserungsmaßnahmen erforderlich. Im Zuge der Ausführungsplanung ist eine weitere Abstimmung mit dem Gutachter erforderlich.

6.12 Hinweise zur Bauausführung für Schachtdeckel

Falleffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Schachtdeckel und engmaschige Schachtdeckelabdeckungen reduziert werden.

6.13 Hinweise zur Bauausführung bei Leitungsanlagen

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom / NetzeBW, das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 2013) und das Technische Regelwerk DVGW GW 125 (M) zu beachten. Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich.

6.14 Klimaschutz / Ökologische Empfehlungen

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

Bei der Baustoffauswahl ist auf die Verwendung von umweltverträglichen und recyclingfähigen Baustoffen zu achten.

6.15 Hinweis auf angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z. B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.

Die beiden südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe betreiben u.a. Tierhaltung (Rinder). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im geplanten Wohngebiet Emissionen geringfügig wahrnehmbar sein können.

Während der Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.

6.16 Nachbarrecht

Um Verschaltungen und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht. Die Bestimmungen des Gesetzes über das "Nachbarrecht Baden-Württemberg - NRG" sind zu beachten.

6.17 Bauvorlage – Pflanzplan

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist den Bauvorlagen ein Pflanzplan (Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen) beizufügen.

6.18 Luftwärmepumpen, Lüftungsgeräte oder ähnliche Anlagen zur privaten Wärmeversorgung des Einzelbauvorhabens

Die Lage und die Abmessungen von frei aufgestellten Luftwärmepumpen, Lüftungsgeräten, Schalldämpfer, etc. sind im Baugesuch des Einzelbauvorhabens maßstäblich und eindeutig darzustellen.

Zur Vermeidung von unnötigen und / oder unzulässigen Lärmemissionen ist der Bauherr verpflichtet, mit den Aggregaten einen Mindestabstand zur Grenze des privaten Nachbargrundstücks einzuhalten und die Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" (z. B. bzgl. des Schalleistungspegel etc.) zu beachten.

Aufgestellt:
Esslingen, 17.01.2024

Koordination

Project GmbH, Planungsgesellschaft
Ruiter Straße 1, 73734 Esslingen

Stadt Eppingen

NICOLAS POLLICH, GESCHÄFTSFÜHRER

P. THALMANN, BÜRGERMEISTER