



Große Kreisstadt Eppingen

Einfacher Bebauungsplan Nr. 1.062

„Adelshofer Vorstadt West“

Textliche Festsetzung

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
4. **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) in Kraft getreten am 1. August 2019
5. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
6. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S 99) m.W.v. 11.03.2017.
7. **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.
8. **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.

Allgemeine Angaben

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

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtliche Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden also für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Adelshofer Vorstadt West“ neu aufgestellt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 19 BauNVO)

1.1 Grundflächenzahl GRZ

Für die verschiedenen Bereiche wird eine maximale Grundflächenzahl festgesetzt:

GRZ Bereich **A + A1**: 0,55
GRZ Bereich **B1 + B2 + C**: 0,45

Die zulässige Grundfläche je Hauptgebäude beträgt 375 qm.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen

Für die Gebäude im Plangebiet werden Bezugshöhen (BH), Mindest-Wandhöhen (WH min.) und Maximal-Wandhöhen (WH max.) sowie Gebäudehöhen (GH min. und GH max.) als minimale und maximale Höhen in m. ü. NN. festgesetzt.

1.2.1 Definition Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen von der jeweiligen Bezugshöhe.

1.2.2 Definition Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird von der Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt des Daches (First) gemessen.

1.2.3 Höhenbegrenzung im **Bereich A, A1, B1/2 und C**

A: WH1 min. 6,50 bis WH2 max. 9,25 m
GH1 min. 12,50 bis GH2 16,50 m

A1: WH1 min. 6,50 bis WH2 max. 9,25 m
GH1 min. 12,50 bis GH2 16,50 m

B1: WH1 min. 3,00 bis WH2 max. 7,00 m
GH1 min. 9,00 bis GH2 max. 12,50 m

B2: WH1 min. 3,00 bis WH2 max. 7,00 m
GH1 min. 9,00 bis GH2 max. 12,50 m

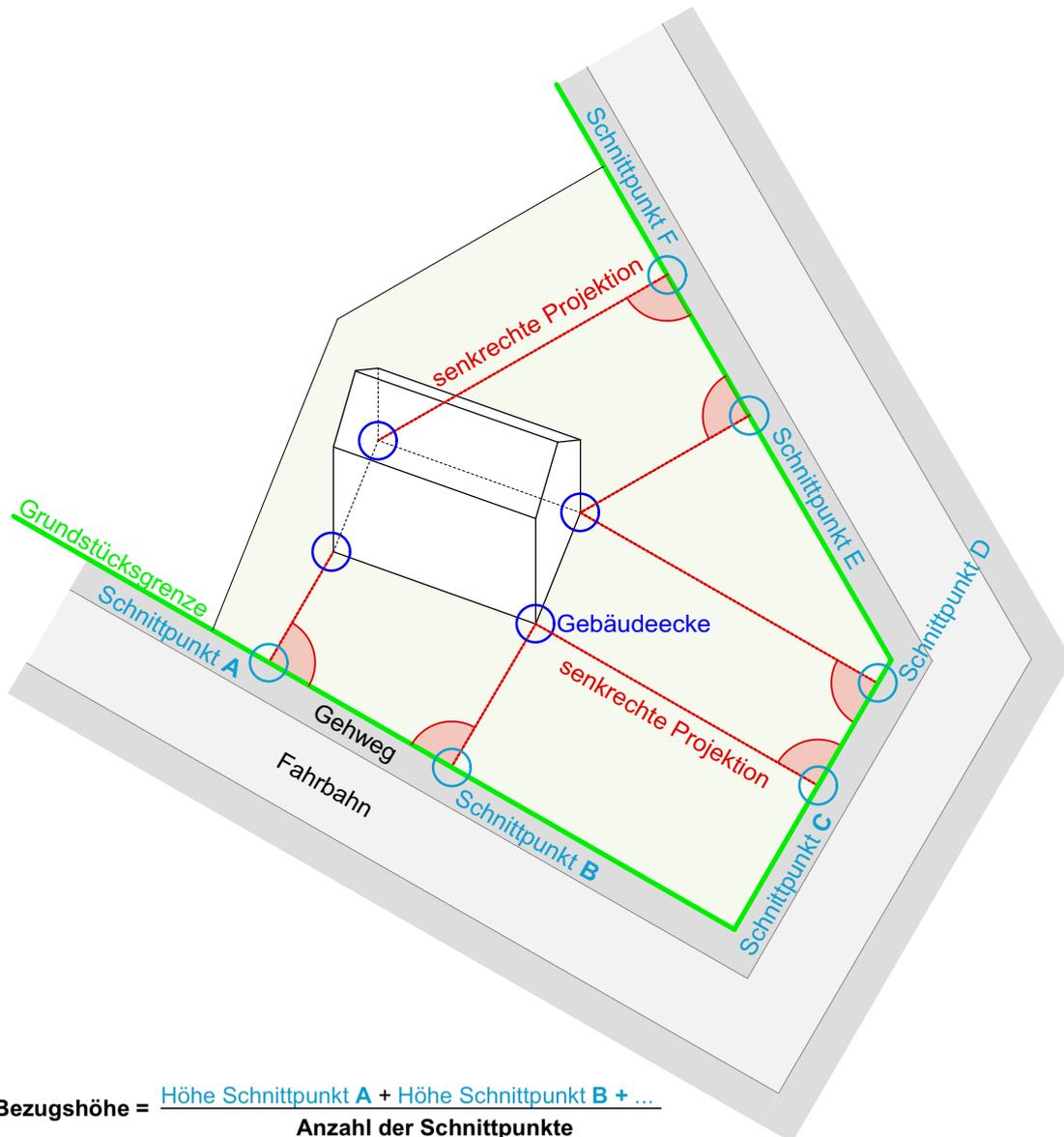
C WH1 min. 3,00 bis WH1 max. 7,00 m
GH1 min. 9,00 bis GH2 max. 12,50 m

1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen: Bezugshöhe

Im Bereich A, A1 und C gilt:

Die Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Schnittpunkte der senkrechten Projektionen der den öffentlichen Straßenräumen zugewandten Gebäudeecken mit der Grundstücksgrenze. Die senkrechte Projektion der Gebäudeecken schneidet dabei im rechten Winkel die Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken schneidet im Einzelfall eine Gebäudeecke mit ihren senkrechten Projektionen mehrere öffentliche Straßenräume. (Abbildung 1)

Die so ermittelte Bezugshöhe darf bis zu maximal 0,3 m überschritten sowie bis zu maximal 0,3 m unterschritten werden.



$$\text{Bezugshöhe} = \frac{\text{Höhe Schnittpunkt A} + \text{Höhe Schnittpunkt B} + \dots}{\text{Anzahl der Schnittpunkte}}$$

Abbildung 1: Bezugshöhe

Im Bereich B1/2 gilt:

Die Bezugshöhe ist das arithmetische Mittel der an den Eckpunkten eines Gebäudes gemessenen Höhen der natürlichen Geländeoberfläche.

Die so ermittelte Bezugshöhe darf bis zu maximal 0,3 m überschritten sowie bis zu maximal 0,3 m unterschritten werden.

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

In den Bereichen A, A1, B1/2 und C wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO wird die Gebäudelänge auf insgesamt 25 m begrenzt.

Die Überschreitung der maximalen Gebäudelänge von 25 m ist ausnahmsweise bei Bestandscheunengebäuden bis zu 35 m zulässig, wenn diese umgebaut oder erweitert werden.

3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

In den Bereichen A, A1 und C sind die Gebäude traufständig zu erstellen. Die Firste bzw. Außenwände der Gebäude stehen parallel zu den Baugrenzen und Baulinien. Im Bereich B1/2 sind Trauf- sowie Giebelständige Gebäude zulässig. In Bereich B1 ist eine Abweichung der festgesetzten Gebäudestellung von maximal 30° zulässig.

4. Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Bauliche Anlagen, die eine Höhe von 6,50 m nicht überschreiten, dürfen von der Baulinie zurücktreten. Der Bezugspunkt für die Höhe dieser baulichen Anlagen ergibt sich innerhalb Bereich A und innerhalb Bereich B2 jeweils aus dem betreffenden Absatz von A1.3.

5. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO und § 23 BauNVO und § 1 (6) und (9) BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

Garagen (Ga) Tiefgaragen (TG), überdachte Stellplätze/Carports (Ca) und offene Stellplätze (St) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie sind von der Grundstücksgrenze mindestens 0,5 m zurückversetzt anzuordnen.

7. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Im Bereich der Kaiserstraße und der Schafhausgasse werden Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt (Vorgartenzone). Diese Flächen sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften Ziff. B 2.3 anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Zu Erschließungszwecken dürfen diese Flächen je Grundstück auf maximal 6,0 m unterbrochen werden.

Als Vorgarten ist der Bereich zwischen Grundstücksgrenze und der jeweiligen Flucht der straßenseitigen Baugrenze definiert.

8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Gemäß Planeinschrieb wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die innere Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsfläche ist nicht Bestandteil der Festsetzung.

9. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Gemäß Planeinschrieb wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind jegliche Bebauungen unzulässig. Diese Flächen müssen als Grünflächen erhalten und / oder angelegt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu pflegen. Bestehende Gehölze sind zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Abgehende nicht heimische Arten sind durch heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

Mindeststammumfang 14 – 16 cm.

9.1 Gewässerrandstreifen

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets ist ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m vorzuhalten. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Böschungsoberkante des Bettes der Hilsbach und ist von baulichen Nutzungen freizuhalten.

10. **Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 1a (3) BauGB und §1 (5) und (6) BauGB)**

10.1 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer (0-5°) sind mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm dauerhaft zu begrünen). Diese Festsetzung gilt nicht für Flachdächer auf Gauben.

11. **Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB i.V.m. § 1a (3) BauGB)**

Im Rahmen der Pflanzgebote sind ausschließlich gebietsheimisch-standortgerechte Arten zu verwenden. Das Anpflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen (mit Ausnahme von Eiben, *Taxus baccata*) ist nicht zulässig. Es können Pflanzen der Vorschlagsliste zur Artenverwendung (vgl. E Hinweise Ziff. 6 Pflanzliste) verwendet werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

11.1 Einzelpflanzgebot bei Neubauvorhaben – Hausbaum

Bei Neubauvorhaben ist pro angefangene 200 qm überbaute Grundstücksfläche mindestens ein gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumstandorte sind mit einer Baumscheibe/Grünfläche von mindestens 5 qm auszustatten. Es ist ein ausreichend durchwurzelbarer Raum sicher zu stellen (Baumgrubenvolumen mind. 12 m³).

Für die Pflanzungen gilt folgende Mindestqualität:

Hochstamm, StU > 18 cm in 1 m Höhe

12. **Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§9 (1a) Satz 2 BauGB i.V.m. §1a (3) und §135 a-c BauGB)**

Die ermittelten plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen und – flächen werden den im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Adelshofer Vorstadt West“ befindlichen Eingriffsflächen zugeordnet. Auf die Satzung der Stadt Eppingen zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen (KEBS) vom 14.02.2012 wird hingewiesen.

Plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen

Um die verbleibenden Eingriffe im Umfang von 70.914 Ökopunkten (vgl. Umweltbericht, Kapitel 9) auszugleichen, werden Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Eppingen zugeordnet.

Ökokonto-Maßnahme: Trockenmauer

Ausgleichsfläche	Flurstücke
Trockenmauer im Gewinn Bienhölde	Teil-Flst. 9485, 9486, 9487/1, 9488/1, 9490, 9491, 9492

Die Bewertung der Ökokonto-Maßnahme „Trockenmauer im Gewinn Bienhölde“ wurde gemäß Anlage 2 Pkt. 1.3.5 Ökokonto-Verordnung über den Herstellungskostenansatz im Ökokonto verbucht. Aktuell besteht noch ein Restwert von 231.656 Ökopunkten.

Es erfolgt eine entsprechende Abbuchung von 70.914 Ökopunkten vom Ökokonto der Stadt Eppingen. Es verbleibt ein Restwert von 160.742 Ökopunkten auf dem Ökokonto. Über die Zuordnung kann das verbleibende Kompensationsdefizit vollumfänglich ausgeglichen werden.

13. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Altlastenverdachtsfälle siehe zeichnerischer Teil.

Alt1: „Tankstelle, Adelshofer Straße 50, Eppingen“

In diesem Bereich befanden sich eine ehemalige Tankstelle sowie eine ehemalige Kfz-Werkstatt. Betroffen sind die folgenden Flurstücke: 4729/1, 4732, 4733, 4734, 4735.

Der Bewertungsvorschlag empfiehlt eine weitere Erkundung bei Nutzungsänderung.

B Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Gebäudetiefen

In allen Bereichen wird eine maximale Gebäudetiefe der Hauptbaukörper von 13 m senkrecht zur Traufe festgesetzt. Die maximale Gebäudetiefe kann mit Terrassen, Balkonen und Loggien gegenüber dem Hausgrund um 2,0 m überschritten werden. Diese Überschreitungen sind auf Fassaden, die zur Straßenseite hin orientiert sind, nicht zulässig. Freisitze sind dort nur vollkommen in die Gebäudekubatur einbezogen als Loggien zulässig.

Die Überschreitung der maximalen Gebäudetiefe von 13 m ist ausnahmsweise bei bestehenden Scheunengebäuden bis 15 m Tiefe zulässig, wenn diese umgebaut oder erweitert werden. Die maximale Gebäudetiefe kann auch in diesem Falle mit Terrassen, Balkonen und Loggien gegenüber dem Hausgrund um 2,0 m überschritten werden.

Als Gebäudetiefe ist das Maß das senkrecht zur Traufe des Gebäudes gemessen wird definiert.

1.2 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind als Lochfassaden mit stehenden rechteckigen Einzelöffnungen auszubilden.

1.3 Fassadenmaterial

Als Fassadenmaterial ist Putz und Sandstein zulässig. Fassadenverkleidungen sind in untergeordnetem Maß mit Holz (Deckleistenschalung), mit Kombinationen Faserzement/Holz und mit Glas zulässig. Regional untypische Holzblockhäuser sind unzulässig.

Garagen und Nebenanlagen sind in Bezug auf das Material auf die umgebenden Gebäude abzustimmen.

Die Wangen von Gauben sind in Holz, verputzt, in Naturmaterialien wie z.B. Schiefer, Faserzement oder durch farblich an die Dachfläche angepasstes Metall wie Titanzink, Kupfer auszuführen.

1.4 Farben

Die Farben der Außenwände der Gebäude sind mit einem Hellbezugswert von über 40% auszuführen. Die Skala für den Hellbezugswert reicht von dunkel 0% bis hell 100%. Die Farbhersteller weisen bei ihren Produkten den jeweiligen Hellbezugswert aus. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.

1.5 Hauptdächer

1.5.1 Dachform, Dachneigung und Dachüberstände bei Hauptdächern

Im gesamten Geltungsbereich sind Satteldächer (SD) zulässig. Zusätzlich sind in den Bereichen A1, C und B1/2 Walmdächer (WD) zulässig. Die Dachneigung beträgt 40 bis 55 Grad. Dächer müssen mit einem Dachüberstand von mindestens 20 cm an Traufe und Ortgang hergestellt werden.

1.5.2 Farbe und Material der Dacheindeckung

Als Dacheindeckungen für Dächer sind rote, rotbraune oder braunrote Dachziegel oder Dachsteine zulässig.

1.6 Dacheinschnitte und Dachaufbauten.

In allen Bereichen sind Dachaufbauten als untergeordnete Bauteile des Gesamtdaches unter folgenden Voraussetzungen zulässig. Dachflächenfenster sind dabei wie Dachaufbauten zu betrachten:

- In den Bereichen A, A1 und C sind Dacheinschnitte und aufsteigende Querbauten nur auf straßenabgewandten Dächern zulässig. In Bereich B1/2 ist nur ein aufsteigender Querbau je Gebäude und je Gebäudetraufseite zulässig. Die Breite von Querbauten darf maximal 4,5 m betragen. Querbauten sind nur zulässig, wenn auf der jeweiligen Dachfläche keine Dachgauben entstehen.
- Dachaufbauten müssen von der unteren Dachbegrenzung/ Traufe mindestens 0,8 m (gemessen von der Vorderkante der oberen Dachhaut), vom First mindestens 1,0 m und vom Ortgang 1,5 m Abstand einhalten. Jeweils gemessen in der Ebene der Dachfläche von der Außenkante der Dachfläche zum Dachaufbau gemessen.
- Dacheinschnitte müssen vom First mindestens 1,0 m und vom Ortgang 1,5 m Abstand einhalten. Jeweils gemessen in der Ebene der Dachfläche von der Außenkante der Dachfläche zum Dachaufbau gemessen.
- Die stehende Höhe von Dachgauben (d. h. die senkrechte Vorderkante, gemessen ab Austritt aus der Ebene der Dachhaut bis zum Schnitt der Vorderkante Dachaufbau mit dessen Dachfläche) darf max. 2,0 m betragen.
- Die Breite von Dachgauben darf maximal 2,0 m betragen.
- Die Breite von Dacheinschnitten darf maximal 2,5 m betragen.
- Die Dachgauben einer Dachfläche sind in gleicher Höhenlage auszubilden.
- Der Abstand nebeneinander liegender Dachaufbauten (Dachaufbau-Dachaufbau) oder Dacheinschnitte (Dacheinschnitt-Dacheinschnitt) muss mindestens 1,5 m betragen.
- Die Summe der Breite von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf je Gebäudeseite maximal 40 % der jeweiligen Gebäudelänge, gemessen von Außenwand zu Außenwand 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.
- Dachaufbauten sind in ihrer Farbgebung der Farbe der Dachflächen anzugleichen.
- Flachdachgauben sind zulässig. Es darf jedoch keine Attika ausgebildet werden.

1.7 Untergeordnete Dächer (Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen)

Zugelassen sind die Dachformen unter B 1.5.1 und Flachdächer. Für geneigte Dächer gilt das Dachdeckungsmaterial unter B 1.5.2. Flachdächer (0° – 5°) von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zu begrünen. Die Anforderungen unter Punkt A 10.2 zu Dachbegrünung von Flachdächern sind einzuhalten.

1.8 Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie - Solaranlagen

Bei Hauptdächern (Sattel- und Walmdach) ist eine Aufständering abweichend von der

Dachneigung unzulässig. Anlagen zur Nutzung von solarer Energie sind nur parallel zur Dachneigung montiert zulässig. Die Montage kann ins Dach integriert oder auf der Dachdeckung erfolgen. Ein Überschreiten der Höhe des Dachfirstes ist nicht zulässig. Solaranlagen sind zu rechteckigen/viereckigen Flächen zusammenzufassen.

Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien – Solaranlagen sind im Bereich A und A1 nur dort zulässig, wo sie vom öffentlichen Straßenraum nicht eingesehen werden können.

1.9 Gestaltung von Mülleinhausungen

Bewegliche private Abfallbehälter sind jeweils auf dem Grundstück unterzubringen. Sie können in den Gebäuden, in Stellplatz- und Garagenbauten oder in Grundstückseinfriedungen integriert werden. Sofern gesonderte Mülleinhausungen vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind, sind sie einzugrünen oder als Teil baulicher Anlagen (Gebäude, Mauer, Zaun) gestalterisch zu integrieren.

2. **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.1 Allgemein

Nicht überbaute und nicht der Erschließung dienende Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten bzw. gemäß den Vorgaben der textlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) zu gestalten. Lose Stein-/ Materialschüttungen (Sand, Kies/Splitt/Schotter, Steine, Glassteine) sind in Vorgräten nicht zulässig. Als Vorgarten ist der Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze definiert. Flächen die der Erschließung dienen sind hiervon ausgenommen.

Die Flächen für Wege, die der inneren Erschließung der baulichen Anlagen dienen, sind mit wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Breutfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

2.2 Aufschüttungen

Aufschüttungen sind innerhalb der nicht überbaubaren Flächen verboten.

2.3 Vorgartenzone

Im Bereich der Kaiserstraße und der Schafhausgasse beträgt die Vorgartenzone min. 2,0 m. Die Vorgartenzone ist gärtnerisch zu gestalten.

Zu Erschließungszwecken dürfen die Vorgartenzonen je Grundstück auf maximal 6,0 m unterbrochen werden.

Für die Vorgartenzonen gelten bezüglich der Bepflanzung die Hinweise unter E Hinweise Ziff. 8 Pflanzliste. Die Zonen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.

2.4 Gestaltung der privaten Grünflächen:

2.4.1 Hausgärten

Die Hausgärten sind als naturnahe Gartenflächen anzulegen und zu erhalten.

3. **Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

3.1 Als Grundstückseinfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- lebende Hecken bis maximal 0,8 m Höhe (vgl. E Hinweise Ziff. 8 Pflanzliste)
- Holzzäune mit senkrechter Lattung bis maximal 0,8 m Höhe
- Metallzäune in transparenter Bauweise bis maximal 0,8 m, wenn diese in die Hecke integriert sind. Als transparent gelten Zäune, mit senkrecht oder waagrecht

angeordneten Metallstäben, die mindestens einen Abstand von 5 cm zueinander haben und insgesamt einen Öffnungsanteil von mindestens 50 % aufweisen.

Entlang der Adelshofer Straße sind Grundstückseinfriedungen nur zwischen Gebäuden und seitlichen Grundstücksgrenzen in der Flucht der Gebäudevorderkante zulässig.

Entlang der Kaiserstraße und Schafhausgasse sind Einfriedungen generell zulässig.

Als Bezugspunkt für die Höhe gilt Hinterkante Gehweg/Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche. Bei Verkehrsflächen mit Längsgefälle ist die maximale Höhe dem Längsgefälle folgend oder auf einzelnen Abschnitten der Einfriedung bei horizontalem oberem Abschlag einzuhalten. Eine Höhe von 1,2 m darf in diesem Fall an keiner Stelle überschritten werden. Eine Höhe von 0,4 m darf an keiner Stelle unterschritten werden.

3.2 Als Grundstückseinfriedungen zwischen den privaten Grundstücken sind zulässig:

- lebende Hecken bis maximal 1,5 m Höhe (vgl. E Hinweise Ziff. 8 Pflanzliste)
- Metallzäune in transparenter Bauweise (maximaler Schließungsgrad 50 %) bis maximal 1,0 m Höhe
- Holzzäune mit senkrechter Lattung bis maximal 0,8 m Höhe

4. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Je Betrieb oder Institution ist auf dem Grundstück an der Gebäudefront, die dem öffentlichen Straßenraum zugewandt ist nur eine Werbeanlage bis zu einer Gesamtgröße von 0,5 qm zulässig. Liegt der eigentliche Betrieb oder die Institution im rückwärtigen Bereich (Bereich B1/2), ist dort eine zweite Werbeanlage an der Stätte der Leistung zulässig.

Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Brüstungshöhe eines 1. OG sowie oberhalb der Traufkante/ Attika der Gebäude, auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig.

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

Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen als selbstständige gewerbliche Anlagen sind unzulässig.

5. Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar ist.

Parabolantennen auf Dachflächen müssen der Farbgebung der Dacheindeckung entsprechen und dürfen ebenso nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sein.

6. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen zur Stromversorgung unzulässig.

C Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (Flächenausdehnung HQextrem der Hochwassergefahrenkarte)

- laut Planeintrag –

(Überflutungslinie mit Topografiestand 28.10.2019 aus der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt BW)

Zum Schutz vor Extremhochwasserereignissen sind entsprechende Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu ergreifen. Diese Maßnahmen sind auf Ebene der einzelnen Bauvorhaben umsetzungsbezogen festzulegen und durchzuführen.

Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

2 Gesetzliches Überschwemmungsgebiet für ein 100-jährliches Hochwasserereignis im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG (Flächenausdehnung HQ100 der Hochwassergefahrenkarte)

- laut Planeintrag –

(Überflutungslinie mit Topografiestand 28.10.2019 aus der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt BW)

Eingriffe im Überschwemmungsgebiet bedürfen der Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.

3. Flächen für die Wasserwirtschaft

Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden, die nicht der Gewässerrandsicherung dienen. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z. B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

D Hinweise

1. Belange des Denkmalschutzes

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 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

2. Hochwasserschutz

Für das Plangebiet existiert von Seiten der LUBW eine Hochwassergefahrenkarte (HWGK), welche für das Plangebiet detaillierte Aussagen zu Überschwemmungsgebieten bei differenzierten Hochwasserereignissen trifft (HQ 10, 50 100, HQ extrem etc.). Hierbei ist ein geringer Teil des Plangeltungsbereichs durch den nördlich gelegenen Hilsbach von einer Flächenausbreitung im Hochwasserfall betroffen.

Trotz der umfassenden Beurteilung der Überflutungsgefährdung ist grundsätzlich zu

beachten, dass die untersuchten und berechneten Hochwasserereignisse nicht die Obergrenze der Gefährdung darstellen müssen. Es muss stets mit noch größeren Hochwasserereignissen gerechnet werden, bei denen das Gelände u.U. komplett überflutet werden kann. Um selbst bei diesen Extremereignissen einen ausreichenden Hochwasserschutz für geplante Wohngebäude zu gewährleisten, wird empfohlen, bei künftigen Neubauten diese potenzielle Hochwassergefährdung stets zu berücksichtigen und im Einzelfall jeweils Maßnahmen zu ergreifen, die Hochwasserschäden an Anlagen und Gebäuden ausschließen bzw. minimieren können (hochwassersichere Bauweise, Objektschutz etc.).

Auf die Aussagen der Hochwassergefahrenkarte wird verwiesen.

3. Bodenschutz

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).

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 bepflanzenden 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.

4. Artenschutzrechtliche Belange

Für das Plangebiet liegt ein Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom April 2020 vor. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Folgende Arten können durch Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des §44 Abs. 1 BNatSchG betroffen sein: Fledermäuse, Totholzkäfer, Reptilien sowie Brutvögel. Verbotstatbestände von Fledermäusen, Totholzkäfern und Brutvögeln können bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahme V1 (Beschränkung der Zeiten für Gehölzentnahme von Anfang Nov bis Ende Feb), V2 (Beschränkung der Zeiten für Gebäudeabriss zwischen Mitte November bis Ende Feb inklusive Kontrollbegehung), V3 (Kontrolle auf Baumhöhlen vor Entnahme von Bäumen) und V4 (Vorgezogene Kontrolluntersuchungen von Eidechsenhabitats) ausgeschlossen werden. Falls bei den Kontrolluntersuchungen erkennbar wird, dass vorhabenbedingt Lebensstätten von Fledermäusen oder Brutvögeln wegfallen, müssen vorgezogene CEF Maßnahmen bzw. die Installation von Quartierhilfen bzw. Nistkästen umgesetzt werden (C1).

Bei Wegfall von Lebensstätten sind alle vorgezogenen CEF-Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Heilbronn abzustimmen.

Eine nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verbotsrelevante Betroffenheit der anderen Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie kann vorhabenbezogen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Auf das Gutachten, als Anlage des Bebauungsplans wird verwiesen.

5. 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.

Telekommunikationsanlagen müssen bei Baumaßnahmen gesichert werden. Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das Merkblatt „Bäume, unterirdische Lüftungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

6. Kampfmittelbelastung

Die Gutachten wurden im Rahmen historischer Kampfmittelvorerkundung erstellt. Sie liefern Erkenntnisse über eine mögliche Belastung mit Kampfmitteln. Die Auswertung stützt sich auf 24 Luftbildaufnahmen vom 31.05.1944 bis 08.09.1945, zwei aus 1947 sowie schriftliche Quellen und führt zu folgendem Ergebnis:

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Adelshofer Vorstadt West konnte nach Auswertung der vorliegenden Luftbildserien und Unterlagen eine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden.

Auf etwa 45 % im Osten des Areals besteht das Risiko auf blindgegangene Artilleriegranaten zu stoßen (Verursachungsszenario Bodenkämpfe).

Gemäß Baufachlicher Richtlinien Kampfmittelräumung besteht für die ausgewiesenen Bereiche weiterer Erkundungsbedarf (Kategorie 2). In dem Gutachten der Kampfmittelvorerkundung wird die Konsultation des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg oder einer Fachfirma für die Kampfmittelbeseitigung empfohlen. Diese muss über die Zulassung nach § 7 SprengG und entsprechendes Personal mit Befähigungsschein nach § 20 SprengG verfügen. Für die übrige Fläche besteht laut Gutachten kein weiterer Handlungsbedarf (Kategorie 1)

Auf das Gutachten, als Anlage des Bebauungsplans wird verwiesen.

7. Lärmschutz

Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass Bauvorhaben aufgrund der uneinheitlichen Gebiets- und Nutzungscharakteristik der näheren Umgebung nicht unzumutbar belastet werden. Die Vorschriften der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau sind einzuhalten.

8. Pflanzliste

Bei Anpflanzungen sollten nur gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Eppingen aus der folgenden Liste verwendet werden.

Die Pflanzen sollen aus dem Herkunftsgebiet Nr. 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) stammen. Die fett gedruckten Arten sind bevorzugt zu verwenden.¹

Das Anpflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen (mit Ausnahme von Eiben, *Taxus baccata*) ist nicht zulässig.

Bäume:

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>

... sowie standortgerechte, gebietsheimische **Obstbaumarten** (Hinweis: Es sind heimische Obstbaumarten u.a. nach Empfehlungen des Verband der Bediensteten für Obstbau, Gartenbau und Landespflege Baden-Württemberg e.V. zu verwenden.

¹ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. – 1. Auflage 2002

Sträucher:

Deutscher Name	Botanischer Name
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Rankgewächse:

Deutscher Name	Botanischer Name
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>

Zur Sicherung des Wuchserfolges sind notwendige Rank- oder Kletterhilfe zur Verfügung zu stellen.

9. Bauvorlage - Pflanzplan

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

10. Nachbarrecht

Neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften kommt das Nachbarrecht zur Anwendung, sofern der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften nicht anderes festsetzen.

11. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- V1** Die Zeiten für die Entnahme von Gehölzen werden unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeiten sowie der Aktivitätszeiten von Fledermäusen auf Anfang Oktober bis Ende Februar beschränkt und entsprechen damit den Regelungen des §39 BNatSchG.
- V2** Der Abriss der Gebäude wird auf die Zeit zwischen Mitte November und Ende Februar beschränkt, um die Vogelbrutzeiten und die sommerliche Aktivitätsperiode der Fledermäuse zu berücksichtigen. Zusätzlich ist vor dem Abriss eine Kontrollbegehung erforderlich, um sicherzustellen, dass die Abrissgebäude nicht als Winterquartier von Fledermäusen genutzt werden und kein Brutgeschehen von Vögeln existiert.
- V3** Festsetzung des Erhalts der großen Bäume zum Schutz von potenziellen Fledermausquartieren, Vogelbrutstätten und Totholzkäferhabitaten. Falls anderweitig die Entnahme der großen Bäume vorgesehen ist, müssen diese auf Höhlen untersucht werden. Ergebnisorientiert müssen Kontrollen durchgeführt werden, ob diese von Fledermäusen als Quartier oder von Höhlenbrütern oder Totholzkäfern als Habitat genutzt werden.
- V4** Bei Eingriff in potenzielle Eidechsenhabitats entsprechend Abbildung 2 (Ruderal- und Bachflächen) werden vorgezogen Kontrolluntersuchungen durchgeführt, um mögliche Vorkommen zu ermitteln und vor Schädigungen schützen zu können. Bei

einem Nachweis von Vorkommen artenschutzrechtlicher relevant Eidechsenarten sind standardisierte Erfassungen mit 4 Begehungen während der Aktivitätszeit durchzuführen. Ergebnisabhängig sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.



Abbildung 2: Potenzielle Eidechsenhabitate (blaue Flächensignatur), die vorgezogen zu möglichen Baumaßnahmen zu untersuchen wären

- C1** Falls bei den Kontrolluntersuchungen erkennbar wird, dass vorhabenbedingt Lebensstätten von Fledermäusen oder Brutvögeln wegfallen, müssen vorgezogen CEF Maßnahmen bzw. die Installation von Quartierhilfen bzw. Nistkästen umgesetzt werden.

Bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen V 2 bis V 4, sowie C1 kann eine vorhabenbezogene Betroffenheit von Fledermäusen und Totholzkäfern mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Bei einem Verlust von Fledermauslebensstätten sind diese vorgezogen auszugleichen (C1), so dass auch ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Eine vorhabenbezogene Betroffenheit aller anderen Arten nach Anhang IV FFH- Richtlinie kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Ursächlich hierfür sind die Verbreitung der Arten, die fehlende Habitateignung des Plangebiets sowie die geringe Empfindlichkeiten zu erwartender Arten gegenüber den projektspezifischen Wirkungen.

Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen V 1 bis V 3 können Direktverluste und erhebliche Störungen europarechtlich geschützter Vogelarten nach Artikel 1 der EU- Vogelschutzrichtlinie mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Bei einem Verlust von Vogellebensstätten sind diese vorgezogen auszugleichen (C1), so dass auch ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

E Anlagen zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften, Fachgutachten

- Begründung zum Bebauungsplan „Adelshofer Vorstadt West“ und den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften
- Umweltbericht
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung des Büros „Gruppe für ökologische Gutachten“ , Stuttgart, 24. April 2020
- Gutachten zur Kampfmittelvorerkundung (Stufe 1) der LUFTBILDDATENBANK DR. CARLS GMBH aus Estenfeld vom 08. August 2018
- Gutachten zur Kampfmittelvorerkundung (Stufe 1 und Stufe 2) der LUFTBILDDATENBANK DR. CARLS GMBH aus Estenfeld vom 13. Mai 2020

F Verfahrensvermerke

Bebauungsplan Adelshofer Vorstadt

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates
gem. § 2 (1) BauGB am 26.04.2016

Bebauungsplan Adelshofer Vorstadt West

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates
gem. § 2 (1) BauGB am 19.03.2019

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gem. § 2 (1) BauGB am 22.11.2019

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB vom 25.11.2019
am 20.12.2019

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden
§ 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB vom 25.11.2019
bis 20.12.2019

Entwurfsbeschluss des Gemeinderates
einschließlich Offenlagebeschluss am 26.05.2020

Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung
§ 3 Abs. 2 BauGB am 05.06.2020

Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (2) BauGB vom 15.06.2020
bis 15.07.2020

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden
gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB vom 15.06.2020
bis 15.07.2020

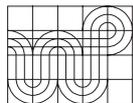
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan
gem. § 10 BauGB am 28.07.2020

Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften
gem. § 74 LBO mit § 9 (4) BauGB
i.V.m. § 4 GemO/BW am 28.07.2020

Öffentliche Bekanntmachung der Satzung
und damit Rechtsverbindlichkeit des
Bebauungsplans gem. § 10 (3) BauGB am 14.08.2020

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

Gefertigt durch



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

ausgefertigt und beurkundet

Eppingen, den 12.08.2020

.....
Peter Thalmann, Bürgermeister



Große Kreisstadt Eppingen

Einfacher Bebauungsplan Nr. 1.062

„Adelshofer Vorstadt West“

Begründung

zu den Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2	Ziele und Zwecke der Planung	3
3	Bebauungsplanverfahren	3
4	Umwelt- und Naturschutz	5
5	Geltungsbereich	6
6	Übergeordnete Planungen	6
6.1	Lage im Raum – Landesentwicklungsplan/ Regionalplan	6
6.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
7	Angaben zum Bestand	6
7.1	Lage und Topografie	6
7.2	Nutzung und Bebauung	7
7.3	Erschließung	7
7.4	Natur, Landschaft und Umwelt.....	7
7.4.1	Freiräume	7
7.4.2	Bodenverunreinigungen / Altlasten.....	7
8	Planinhalt	8
8.1	Maß der baulichen Nutzung.....	8
8.2	Bauweise	9
8.3	Stellung der baulichen Anlagen	9
8.4	Überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksfläche	9
8.5	Nebenanlage.....	10
8.6	Offene Stellplätze, Carports und Garagen	10
8.7	Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzungen.....	10
8.8	Verkehrsfläche	10
8.9	Private Grünflächen.....	10
8.10	Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	11
8.11	Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
8.12	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen.....	11
9	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	11
9.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	11
9.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	13
9.3	Einfriedungen.....	14
9.4	Werbeanlagen.....	14
9.5	Außenantennen.....	14
9.6	Niederspannungsfreileitungen	14
10	Städtebauliche Kenndaten	15
11	Anhang: Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung	15

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Das Areal um die Adelshofer Straße, nördlich angrenzend an den Hilsbach mit dem südlich an die Adelshofer Straße angrenzenden Teilbereich der Schafhausgasse und Kaiserstraße, stellt einen charakteristischen, unverwechselbaren Teil der Innenstadt sowie des Siedlungsbildes der Stadt Eppingen dar. Östlich an das Plangebiet grenzt die stadtbildprägende und historische Baustruktur der Modellhäuser an. Im Plangebiet selbst geht diese Typologie aus struktureller Sicht in eine offenere Baustruktur über. Großzügige Freiräume mit Orientierung zum Hilsbach prägen das Stadtbild im nördlichen Teil des Plangebiets. Im Rahmen der Beobachtungen der baulichen Anfragen und Aktivitäten, den Nutzungspotenzialen für eine Wohnnutzung und einer zunehmenden Beanspruchung des Straßenraums durch parkende Fahrzeuge stellt die Stadt Eppingen einen Bebauungsplan für den westlichen Teil der Adelshofer Vorstadt auf.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs von rechtskräftigen Bebauungsplänen:

- Südlich der Adelshofer Straße besteht der Teilbebauungsplan „Gewann Schanz“ von 1955/1962 (Nr. 1.008)
- Nördlich der Adelshofer Straße besteht der Bebauungsplan „Nordwest“ vom November 1954/1956 (Nr. 1.014).

Beide Bebauungspläne sind nicht mehr geeignet um die städtebauliche Ordnung zu regeln.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Für den Bereich „Adelshofer Vorstadt West“ besteht das Planungsziel einer Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes aus baulicher Sicht und aus Sicht einer für die Innenentwicklung ebenfalls bedeutenden Freiraumstruktur. Hierzu gehört neben einer Steuerung der baulichen Entwicklungsmöglichkeit unter Zugrundelegung der Maßstäbe des sich „Einfügens“ in die umgebende Stadtstruktur auch die Sicherung und Entwicklung einer geordneten Freiraumstruktur. Hiermit einher geht ebenfalls das Erfordernis einer Regelung des ruhenden Verkehrs über den öffentlichen Raum hinaus auf den privaten Grundstücken.

Folgende Entwicklungsziele sind von besonderer Bedeutung:

- Reaktivierung von Leerständen
- Schließung von Baulücken
- Neugestaltung des Straßenraums der Adelshofer Straße
- Sicherung von Siedlungsflächen für die ortsansässige Bevölkerung im Sinne der Eigenentwicklung
- Raumbildung und geordnete Bebauung entlang der Adelshofer Straße unter Berücksichtigung der Maßstäblichkeit des Ortes
- Erhalt der Grün- und Freiflächen entlang des Hilsbachs.

3 Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat hat in einer öffentlichen Sitzung am 26.04.2016 die Aufstellungsbeschlüsse für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Adelshofer Vorstadt“ gefasst. Zur Sicherung der mit dem Bebauungsplan „Adelshofer Vorstadt“ verfolgten Zielsetzung, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet, wurde eine Veränderungssperre gemäß §14 BauGB erlassen.

Vor der Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte von Seiten der Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Wick + Partner aus Stuttgart die Erstellung eines Rahmenplans für die Adelshofer Vorstadt. Die Adelshofer Vorstadt besteht aus zwei Teilen, der historisch geprägten Modellhausstruktur im Osten, sowie der offeneren Bebauungsstruktur im Westen.

Der Rahmenplan zeigt Entwicklungsmöglichkeiten für das Plangebiet und formuliert folgende Ziele:

- Weiterentwicklung eines attraktiven Wohnstandortes mit Ergänzungsgeschäftslage
- Aufwertung bzw. Gliederung des öffentlichen Raumes

- Aufwertung bzw. Gestaltung der Grünanlagen und Wegeverbindungen

Der Rahmenplan benennt und konkretisiert Ziele für beide Teilbereiche der Adelshofer Vorstadt, darunter auch der durch denkmalgeschützte Modellhäuser geprägte östliche Teil der Adelshofer Vorstadt. Die Beschlussfassung über dieses informelle Planungsinstrument erfolgte durch den Gemeinderat am 24.04.2018.

Mit dem Rahmenplan liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. eine städtebauliche Planung vor, die das Grundgerüst für die konkrete verbindliche Bauleitplanung bildet.

Während des laufenden Planungsprozesses wurde deutlich, dass der bisherige Umgriff des Bebauungsplans „Adelshofer Vorstadt Gesamtgebiet“ aus formaler Sicht nicht zielführend ist. Die Teilbereiche westlich und östlich des Fußweges auf der Parzelle 4765/3 sind grundsätzlich unterschiedlich strukturiert. Deshalb soll in beiden Teilbereichen die städtebauliche Ordnung durch unterschiedliche Planungsinstrumente geleitet werden. Im östlichen Teil ist die städtebauliche Ordnung durch eine geschlossene Baustruktur und eine Vielzahl denkmalgeschützter Häuser geprägt. Der städtebauliche Rahmen ist fixiert. Deshalb soll dort eine Erhaltungssatzung und Ortsbildsatzung das erhaltenswerte Stadtbild schützen. Im vorliegenden westlichen Teilbereich bestehen bauliche Entwicklungspotenziale. Die Nutzungsstruktur ist heterogen mit der Grundnutzung Wohnen, gemischt mit Landwirtschaft, Kleintierhaltung, Kleingewerbe, Handel und Dienstleistungen. Ein einfacher Bebauungsplan nach §30(3) BauGB soll die städtebaulich räumliche Ordnung des Plangebiets sichern, auch im Übergang zu der schützenswerten östlichen Zone. Darüber hinaus haben sich Bauvorhaben in Bezug auf die Art der Nutzung nach §34 in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

So soll eine differenzierte Betrachtung des Areals „Adelshofer Vorstadt“ durch unterschiedliche, auf die verschiedenen Teilbereiche zugeschnittenen Planungsinstrumente erfolgen. Der bisherige, das gesamte Areal umgreifende Geltungsbereich des Bebauungsplans „Adelshofer Vorstadt“ wurde daher differenziert in den Bebauungsplan „Adelshofer Vorstadt West“ einschließlich örtlicher Bauvorschriften und die örtlichen Bauvorschriften „Adelshofer Vorstadt Ost“.

Dieser Bebauungsplan behandelt ausschließlich den Teilbereich „Adelshofer Vorstadt West“. Grundlage für den Bebauungsplan ist der Rahmenplan, der am 24.04.2018 beschlossen wurde. Um den Charakter des Ortes fortzuführen wird der Bebauungsplan nach §30 (3) BauGB als einfacher B-Plan aufgebaut. Parallel hierzu wird eine Satzung über örtliche Bauvorschriften erstellt.

Da keines der typisierten Baugebiete der BauNVO dem Charakter des Plangebiets entspricht, wird die Art der baulichen Nutzung nicht festgelegt und somit ein einfacher Bebauungsplan nach §30 (3) BauGB festgesetzt. Die zulässige Art der baulichen Nutzung richtet sich in diesem Zusammenhang nach §34 BauGB.

Durch verstärkt auftretende Bauvoranfragen und Baugesuche für Wohnbauten, durch Umbauten der jüngsten Vergangenheit ist deutlich geworden, dass für den Bereich der Adelshofer Straße ein Wunsch auf Nachverdichtung besteht und dass die Adelshofer Straße ein begehrter Wohnstandort ist. Die Stadt Eppingen greift diese Umstände auf um durch den vorliegenden Bebauungsplan die Entwicklung städtebaulich zu lenken. Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan nach §30 (3) BauGB aufgestellt. Dabei wird die zulässige Art der baulichen Nutzungen nicht festgesetzt. Damit wird zum Einen dem Bestand eine wichtige Lenkungsfunktion im Bezug auf die zukünftige Art der Nutzung beigemessen. Andererseits wird die die zukünftige städtebauliche Ordnung ausreichend klar festgesetzt.

Da durch den B-Plan die Nutzbarkeit von im Zusammenhang bebauten Innenstadtbereichen planerisch geregelt wird, ist von einer nachhaltigen städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringt auszugehen.

Die natürlichen Lebensgrundlagen werden dadurch geschützt. Durch die parallel erlassenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften wird das Orts- Landschaftsbild baukulturell erhalten und weiterentwickelt.

Mit dem Oberziel der Neugestaltung des Straßenraumes der Adelshofer Straße ist auch die Zielsetzung der Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Straßenraumes verbunden. Dazu ist eine Breite des Straßenraumes von ca. 12,10 m notwendig. Dies macht einen Eingriff in private Grundstücke erforderlich. Die zukünftige Linienführung der Straße ist so gewählt, dass die Eingriffe in private Grundstücke möglichst gering gehalten werden können.

Auf der Südseite der Adelshofer Straße werden Vorgartenflächen für den öffentlichen Straßenraum in Anspruch genommen. Auf der Nordseite der Adelshofer Straße wird eine Baulinie festgesetzt, um die raumbildende Stellung der baulichen Anlagen aus der von Denkmälern geprägten Adelshofer Straße östlich des Flst. 4765/3 heraus in die westliche Adelshofer Straße fortzuführen. Der Straßenraum erfährt in seiner Längsachse zwei leichte Knickpunkte, um die Eingriffe in private Grundstücke möglichst auf ein Minimum zu reduzieren. Es bleibt aber nicht aus, dass drei bestehende Gebäude nördlich der Adelshofer Straße von dieser Baulinie geschnitten werden, Gebäude Nr. 40, 42 und 48. Der Ausbau der Straße soll mittelfristig erfolgen, eine stufenweise Realisierung ist möglich. Sie soll möglichst einvernehmlich erfolgen.

Um den drei betroffenen Grundstückseigentümern die Möglichkeit zu erhalten, ihre Gebäude und Grundstücke weiterhin zu nutzen und zeitgemäßen Bedürfnissen anzupassen, wird hier ausdrücklich klargestellt, dass das Tatbestandsmerkmal aus § 31 (2) BauGB „Grundzüge der Planung“ diesen drei betroffenen Planinsassen in Bezug auf die überbaubare Fläche und die festgesetzte Baulinie nicht entgegengehalten werden kann. Durch die Erteilung einer Befreiung lässt sich ein Eingriff in die ausgeübte Nutzung vermeiden.

Für die drei Grundstücke und die darauf bestehenden straßenseitigen Gebäude will der Ortsgesetzgeber, dass die Einhaltung der Baulinie kein Grundzug der Planung ist. Die Baulinie nördlich der Adelshofer Straße ist für das übrige Plangebiet ein Grundzug der Planung.

Durch den Bebauungsplan, der im Regelverfahren aufgestellt wird, kann eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringt erreicht werden.

Die natürlichen Lebensgrundlagen werden dadurch geschützt. Durch die parallele erlassenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften wird das Orts- Landschaftsbild baukulturell erhalten und weiterentwickelt.

4 Umwelt- und Naturschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Adelshofer Vorstadt West“ macht die Erstellung eines Umweltberichtes nach dem §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB erforderlich. Die Grundlage dafür bilden die Erhebungen zur Umweltsituation und der durch die Planung absehbaren Auswirkungen.

Der Umweltbericht betrachtet und bewertet das Plangebiet und beurteilt es hinsichtlich Bebauung und Nutzung. Es erfolgen Prognosen über Veränderungen der Umwelt mit und ohne das Vorhaben, Aussagen zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten, eine Beschreibung der Maßnahmen mit denen nachteilige Auswirkungen vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden können sowie die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zu Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.

Der beigefügte Umweltbericht integriert die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB. Der Ausgleichsbedarf bemisst sich an seiner ökologischen Wertigkeit, dem Umfang der Eingriffsflächen und der Schwere der Beeinträchtigungen.

In dem im Planteil gekennzeichneten Bereich ist ein Altlastenverdachtsfall dargestellt. Dieser bedarf laut Bewertungsvorschlag einer weiteren Erkundung bei Nutzungsänderung.

5 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,13 ha und umfasst die Flurstücke Nummer 4728/2, 4728, 4728/1, 4729/1, 4732, 4733, 4734, 4735, 4736/1, 4736/2, 4746, 4747/1, 4747/2, 4750/1, 4759, 4760/1, 4760/2, 4761, 4762, 4764/2, 4765/1, 4765/3, 4771, 4773, 4774, 4775/1, 4754/1, 4776, 4777/1, 4778/1, 4779, 4780, 4782, 4783, 4783/1, 4715, 4715/1, 4715/3, 4715/4, 4715/5, 4715/6, 4717, 4719, 4721, 4722, 4723, 4724, 4725, 4725/1, 4725/2, 4725/3, 4725/4, 4725/5, 4725/6, 4725/7, 4725/8 sowie Teilbereiche der Flurstücke Nummer 315 und 4721/1 (Adelshofer Straße).

Die detaillierten Grenzen des Geltungsbereichs sind dem maßgeblichen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Lage im Raum – Landesentwicklungsplan/ Regionalplan

Die Stadt Eppingen liegt auf der Landesentwicklungsachse (Bretten) – Eppingen – Schwaigern – Leingarten – Heilbronn – Weinsberg – Obersulm – Bretzfeld – Öhringen – Neuenstein/ Waldenburg/ Kupferzell – Untermünkheim – Schwäbisch Hall – Ilshofen – Crailsheim – (Feuchtwangen).

Im Regionalplan Heilbronn-Franken ist die Stadt Eppingen als Unterzentrum im ländlichen Raum im engeren Sinne mit Übernahme von mittelzentralen Teilfunktionen eingeordnet. Die Stadt wird als Vorschlag zum Mittelzentrum geführt.

Im Regionalplan ist die Fläche „Adelshofer Vorstadt“ als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet festgesetzt.

6.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet südlich der „Adelshofer Straße“ als Mischbaufläche ausgewiesen. Nördlich der Adelshofer Straße ist eine Mischbaufläche und Grünfläche ausgewiesen. Das Gesamtgefüge des Flächennutzungsplans wird durch den Bebauungsplan eingehalten. Die im FNP als Grünfläche festgesetzte Fläche südlich dem Hilsbach, wird auch im Bebauungsplan erhalten.

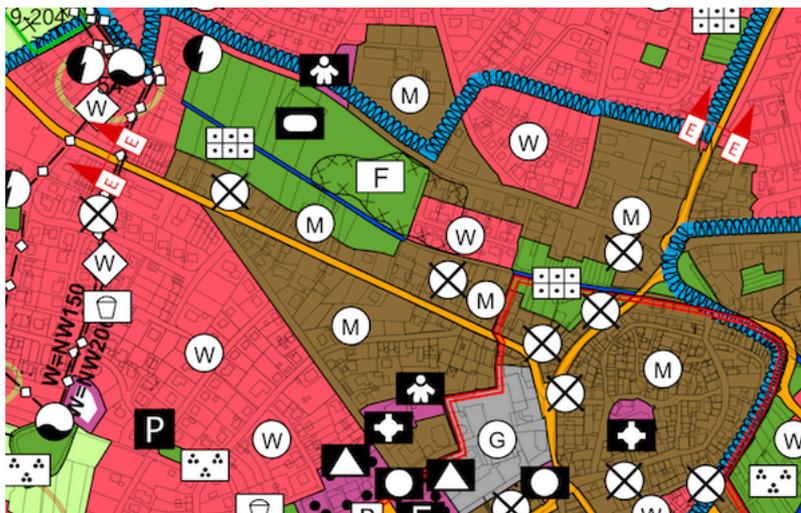


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtsgültigen FNP 2017 „Verwaltungsraum Eppingen“

7 Angaben zum Bestand

7.1 Lage und Topografie

Das Plangebiet befindet sich westlich der Eppinger Innenstadt. Es grenzt im Norden an den Hilsbach,

den Festplatz und Reitplatz an. Im Süden schließt die Einfamilienhausbebauung der Kaiserstraße und Schafhausgasse an. Östlich des Plangebiets befindet sich die historische Modellhausbebauung der Adelshofer Vorstadt. Das Gelände fällt von Süd (200,6 m ü.NN) nach Nord in Richtung Hilsbach (187,6 m ü.NN) um ca. 13 m.

7.2 Nutzung und Bebauung

Die Adelshofer Vorstadt wird im Besonderen durch eine Straßenrandbebauung geprägt. Sie lässt sich im Wesentlichen in zwei Bereiche einteilen: den dicht bebauten Kernstadtbereich im Osten, der mit seinen Modellhäusern einen geschlossenen und homogenen Raumeindruck vermittelt, und den lockeren Bereich mit freistehenden Gebäuden im Westen, der eine überwiegend offene Baustruktur aufweist.

Die Adelshofer Vorstadt ist in erster Linie als Wohnstandort mit vereinzelt Geschäfts- und Einzelhandelsnutzungen einzustufen. Entlang der Adelshofer Straße befindet sich eine meist offene Bauweise von Einzelgebäuden. Dadurch entsteht der Eindruck einer aufgelockerten Siedlungsstruktur. Dieser Eindruck wird durch Baulücken zusätzlich verstärkt. Östlich des Plangebiets befinden sich der dicht bebaute Kernstadtbereich, der mit seinen Modellhäusern einen geschlossenen und homogenen Raumeindruck vermittelt. Hier ist entlang der Adelshofer Straße eine historische Modellhausbebauung zu finden, die im 19. Jahrhundert ihren Ursprung hat. Vereinzelt sind auch im Plangebiet entlang der Adelshofer Straße Modellhäuser vorzufinden. Dabei handelt es sich meist um eine Hoftypologie, die sich aus Haupt- sowie Nebengebäuden zusammensetzt und an das Grundrisschema des mitteldeutschen Gehöfts (fränkischer Dreiseithof) angelehnt ist. Im Bereich der Kaiserstraße und Schafhausgasse ist vorwiegend eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern vorzufinden. Im Norden des Plangebiets befindet sich ein Grünstreifen und der Hilsbach, der den nördlichen Rand des Plangebietes darstellt.

7.3 Erschließung

Die Adelshofer Straße bildet die Haupteerschließungsstraße im Untersuchungsgebiet. Sie ist im Zuge der Installation einer Umgehungsstraße in Eppingen zu einer Gemeindestraße heruntergestuft worden. Sie verläuft von Ost nach West, mündet in die L 550 und erschließt unter anderem die Ortsteile „Adelshofen“ und „Elsenz“. Die Adelshofer Straße weist vor allem im westlichen Teil an mehreren Stellen Bereiche mit keinem oder nur einem sehr schmalen Gehweg auf. Die Schafhausgasse wird als örtliche Quartiersstraße bzw. Wohnstraße eingestuft, verläuft parallel zur Ludwig-Zorn-Straße und zweigt nach der Adelshofer Straße 17 ab. Sie verbindet die Adelshofer Straße mit der Kaiserstraße, die eine örtliche Sammelstraße für die Umgebung darstellt und den südlichen Teil des Plangebiets erschließt.

7.4 Natur, Landschaft und Umwelt

7.4.1 Freiräume

Neben Bäumen, säumen südlich dem Hilsbach großzügige, oft zusammenhängende Privatgärten den Bach. In dem Quartier zwischen der Adelshofer Straße, der Kaiserstraße und der Schafhausgasse befindet sich aufgrund der steil ansteigenden Topografie eine größere private Grünfläche, die jedoch kaum genutzt wird.

7.4.2 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Im Plangebiet befindet sich auf den Flurstücksnummern 4729, 4732, 4733, 4734 und 4735 eine Altlast einer ehemaligen Tankstelle. Eine entsprechende Kennzeichnung findet sich im Planteil des Bebauungsplans. Laut Altlastenkataster besteht folgender Prüfungsvermerk: Bei einer Ortsbegehung im Juli 1997 waren die Zapfsäulen zurückgebaut. Die Freifläche hatte eine Oberflächenbefestigung aus Verbundsteinen. Im Umfeld der Verdachtsfläche befinden sich Wohnhäuser und der Hilsbach. Im Untergrund sind noch die Tanks der ehemaligen Tankstelle vorhanden. Bei einer Nutzungsänderung wird eine Neubewertung empfohlen.

8 Planinhalt

8.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine maximale Grundflächenzahl, die Höhe der baulichen Anlage und die Höhenlage bestimmt.

Grundflächenzahl GRZ

Zur Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen und zum Erlangen einer innerstädtischen bauliche Dichte wird in den verschiedenen Bereichen eine unterschiedliche Grundflächenzahl festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen der Betonung der Bebauung entlang der Adelshofer Straße wird dort eine GRZ von 0,55 festgesetzt. In dieses Maß der Festsetzung wird auch der flache Innenbereich zwischen Adelshofer- und Kaiserstraße einbezogen. Die Bereiche entlang der Kaiserstraße und der Schafhausgasse werden aufgrund der offenen und lockeren Umgebungsbebauung mit einer GRZ von 0,45 festgesetzt. Der topographisch steilere Innenbereich zwischen Adelshofer Straße und Kaiserstraße sowie die rückwärtigen Bereiche nördlich der Adelshofer Straße mit Orientierung zur privaten Grünfläche entlang der Hilsbach werden aufgrund der allseitigen Umbauung des Innenbereichs und aufgrund des Übergangs zur Talau der Hilsbach mit einer geringeren Dichte von 0,45 festgesetzt. Damit wird einerseits dem Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung, andererseits dem Ziel gesunder Wohnverhältnisse entsprochen.

Im Planbereich ist unabhängig von der Grundstücksgröße eine maximale Grundfläche der Hauptgebäude von 375 qm für jedes Einzelgebäude als Obergrenzen definiert. Die maximale Grundfläche leitet sich von der maximal zulässigen Gebäudelänge (25 m) multipliziert mit der maximal zugelassenen Gebäudetiefe (13 m + 2 m) ab. Dadurch wird eine städtebauliche Körnung der Bebauung angestrebt, die in Harmonie mit der Umgebung steht.

Höhe der baulichen Anlagen

Zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Dichte werden in verschiedenen Bereichen des Plangebiets unterschiedliche Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt.

In Bereich A und A1 entlang der Adelshofer Straße wird eine Mindestwand- und Gebäudehöhe festgesetzt, um eine Raumbildung entlang der Adelshofer Straße zu erreichen. Durch die Festsetzung einer maximalen Wand- und Gebäudehöhe soll gleichzeitig vermieden werden, dass zu groß maßstäblich wirkende Gebäude entstehen.

In Bereich B1/2 werden eine mindest- und maximale Wand- und Gebäudehöhe festgesetzt, die im Gegensatz zu Bereich A maximal eine 2-Geschossigkeit zulassen. So kann eine Abstufung der Gebäudehöhen von der 1. Gebäudereihe der Adelshofer Straße zu der dahinterliegenden 2. Gebäudereihe, die an den Freiraum entlang des Hilsbach angrenzt, erfolgen.

Die im Bereich C festgesetzten mindest- und maximale Wand- und Gebäudehöhen orientieren sich an der 2-geschossigen Bebauung entlang der Kaiserstraße und der Schafhausgasse.

In allen Bereichen ist die maximale Wandhöhe so festgesetzt, dass bei Ausbildung der 1, 2- oder 3-geschossigen Gebäude die notwendige Konstruktionshöhe für das Dach berücksichtigt ist.

Höhenlage der baulichen Anlage: Bezugshöhe

Die Bezugshöhen dienen als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen und orientieren sich an der Höhenlage der Adelshofer Straße, Schafhausgasse und Kaiserstraße. Die Trauf- und Firsthöhen sind stets von der festgesetzten Bezugshöhe zu messen. So fügen sich die neuen Gebäude in das bestehende Ortsbild harmonisch ein.

Im Bereich B1/2 muss sich die Bezugshöhe am tatsächlichen Gelände orientieren, da der direkte Bezug zu öffentlichen Erschließungsräumen fehlt.

Von der festgesetzten Bezugshöhe darf in allen Bereichen in einem bestimmten Umfang um 0,3 m nach oben und unten abgewichen werden, um den Bauherren ausreichend Spielraum in der Gestaltung der Eingangs- und Erdgeschossituationen zu gewähren, ohne aber das Ortsbild durch zu hohe Gebäude und dadurch evtl. entstehenden überhohen Stützmauern und Sockeln zu stören.

Kommt ein Bauvorhaben in zwei Bereichen unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung zu liegen, dann ist für den jeweiligen Teil des Bauvorhabens die Festsetzung anzuwenden auf deren Fläche dieser Teil des Bauvorhabens liegt.

8.2 Bauweise

In den Bereichen A, A1, B1/2 und C ist eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist erforderlich, da weder mit einer offenen noch mit einer geschlossenen Bauweise die planerischen Zielsetzungen umgesetzt werden könnten. Eine geschlossene Bauweise wird nicht verfolgt, da sie im Widerspruch zu dem eher offeneren Gebietscharakter der westlichen Adelshofer Vorstadt steht. Ebenso wird die Festsetzung einer offenen Bauweise nicht angestrebt, um die vorhandene Gebäudesubstanz in ihrer heutigen Form planungsrechtlich zu sichern.

Daher wird durch die Festsetzung einer von der offenen Bauweise abweichenden Bauweise sichergestellt, dass Gebäudelängen von 25 m nicht überschritten werden. Die bestehende Gebäudestruktur wird durch Gebäude unterhalb einer Länge von 25 m charakterisiert. Diese Charakterisierung ist gestaltbestimmend.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudelänge von 25 m bis zu einer Länge von 35 m soll die Zielsetzung unterstützen, dass bestehende Scheunengebäude, die für den Charakter des Plangebietes von Bedeutung sind, erhalten werden, indem sie umgebaut oder umgenutzt werden. Damit wird auch dem ökologischen Ziel der Erhaltung grauer Energie entsprochen.

8.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Außenwände der Hauptgebäude sollen jeweils parallel zu den im Plan dargestellten Richtungspfeilen errichtet werden. Schrägstehende Gebäude werden somit verhindert, um ein geordnetes städtebauliches Gesamterscheinungsbild zu erreichen. Ebenso wird ein einheitlicher, geordneter Straßenraum gesichert. Die Festsetzung orientiert sich am Charakter der umgebenden Wohngebiete und sichert somit die städtebauliche Ordnung.

In Bereich B1 ist eine Abweichung der festgesetzten Gebäudestellung um bis zu maximal 30° zulässig um eine Orientierung der Gebäude entlang der Kaiserstraße und Schafhausgasse zu ermöglichen.

Die Gebäude Kaiserstraße 30, Kaiserstraße FSt.-Nr. 4725/3 und Schafhausgasse 6 halten die vorgegebene Stellung der baulichen Anlagen im Bestand nicht ein. Als Bestand sind diese jedoch gesichert. Bei Ersatzbauten sind die Richtungspfeile einzuhalten.

8.4 Überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der Baugrenzen soll einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum für Neubauten geben, andererseits die nicht zu bebauenden Grundstücksflächen klar definieren.

Durch die entlang der Adelshofer Straße festgesetzte Baulinie soll eine einheitliche Raumkante entstehen. Garagen und Nebengebäude können von der Baulinie abweichen um einen Stellplatz zwischen Garage und Grundstücksgrenze zu ermöglichen. Hier wird auf die Begründung am Ende von Kapitel 3 „Bebauungsplanverfahren“ und die Grundzüge der Planung verwiesen. Für die im Folgenden Satz bezeichneten Grundstücke und darauf stehenden straßenseitigen Gebäude Nr. 40, 42 und 48 gilt folgende Regelung: Für die Bestandsgebäude Adelshofer Straße 40, 42 und 48, die die Festsetzung „Baulinie“ zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans nicht einhalten, gilt diese Festsetzung nicht als Grundzug der Planung, so dass von ihr gemäß §31 Abs. 2 BauGB befreit und ein Eingriff in die ausgeübte Nutzung vermieden werden kann. Nach dem Willen des Ortsgesetzgebers soll eine zeitgemäße Nutzung dieser Gebäude durch Änderungen oder Nutzungsänderung, dazu zählen auch untergeordnete Anbauten, gewährleistet werden. Die Baugrenze im nördlichen Bereich des Plangebiets wird festgesetzt um eine Bebauung der Freifläche am Hilsbach zu verhindern.

8.5 Nebenanlage

Um den im nördlichen Teil des Plangebiets angrenzenden Freiraum des Hilsbachs von einer Bebauung freizuhalten sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

8.6 Offene Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze, Garagen, sowie überdachte Stellplätze/Carports sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass der nördliche Freiraum entlang des Hilsbachs unbebaut bleibt.

8.7 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzungen

Im Bereich der Kaiserstraße und der Schafhausgasse wird eine Fläche auf den privaten Grundstücken zwischen der Straßenverkehrsfläche und der Baugrenze/Baulinie festgesetzt. Diese Fläche, die als Vorgartenzone bezeichnet wird, soll einen grünen Straßenraumeindruck vermitteln und darf deshalb nicht überbaut werden. Lediglich zu Erschließungszwecken darf die Vorgartenzone auf einer Breite von maximal 6,0 m unterbrochen werden. Die Vorgartenzone ist gemäß den örtlichen Bauvorschriften anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8.8 Verkehrsfläche

Die Verkehrsfläche der Adelshofer Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um die Erschließung des Gebiets zu sichern. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

8.9 Private Grünflächen

Innerhalb des Plangebiets sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt. Diese befinden sich südlich des Hilsbachs und dienen vorrangig dem Erhalt des Freiraums, als Teil des „Grünen Us“ der Stadt Eppingen. Bereits im Maßnahmenplan des Entwicklungskonzepts „Rahmenplan Innenstadt“ vom April 2003 war die festgesetzte Grünfläche, als **Entwicklungsbereich Grünes U** definiert. Städtebauliches Ziel war es bereits damals das grüne Band um die Innenstadt von Eppingen zu festigen. Dabei nimmt das Grüne U seinen Anfang in der Adelshofer Vorstadt West; weiter östlich befinden sich die grünen Spitzgärten, die als Kulturdenkmal gemäß des Denkmalschutzgesetz als besonders erhaltenswert gelten und damit vor jeglicher Bebauung geschützt werden sollen. Das grüne Band schlängelt sich dann nördlich, östlich und südlich um die Kernaltstadt und verläuft weiter richtig Westen, durch die Brettener Vorstadt. Das über weite Strecken zusammenhängende Grüne Band, das die Innenstadt Eppingens umrandet, stellt nicht nur einen wertvollen Naherholungsraum dar, der im Zuge der Gartenschau 2021 aufgewertet werden soll, sondern kann auch das Mikroklima (Schutzgut Klima) der Innenstadt verbessern. Das Grüne U stellt nicht zuletzt einen wichtigen Beitrag für Flora und Fauna (Schutzgut Arten / Biotope) sowie für die Schutzgüter Boden (Aufnahmefähigkeit von Niederschlagswasser und Überschwemmungen des Hilsbachs) und Wasser (Grundwasserneubildung) dar. Aus diesen genannten Gründen ist ein Erhalt der zusammenhängenden Grünflächen anzustreben, eine Bebauung ist in jedem Fall auszuschließen, da es ansonsten zu Unterbrechungen in der Struktur kommt, die für den Innenstadtbereich Eppingens aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen, als auch aus naturschutzrechtlichen Gründen nicht erwünscht sind.

Das Planungsziel ist es, eine ökologische funktionsgerechte Entwicklung des Gewässers zu ermöglichen. Deshalb wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein Gewässerrandstreifen nach Planzeichnung festgesetzt.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist verboten:

- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- Die Errichtung von Anlagen, sofern sie nicht von wasserwirtschaftlicher Bedeutung sind.

Im Einzelfall kann eine Befreiung durch die Wasserbehörde erteilt werden, wenn durch die Satzung

eine nicht beabsichtigte Härte entstehen würde. Die Unterhaltungspflicht des Gewässers liegt bei der Gemeinde.

8.10 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Dachbegrünung

Die Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flachdächern sowie flach geneigten Dächern dient dazu, Lebensräume für Tiere und Pflanzen im Plangebiet zu schaffen und trägt dem Schutz der biologischen Vielfalt Rechnung. Die Festsetzung dient der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft infolge des Bebauungsplans. Durch die extensive Begrünung fallen die durch Gebäude mit Flachdächern bebauten Teile des Plangebiets nicht völlig als Lebensraum für Tiere, insbesondere Insekten, aus.

8.11 Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Pflanzbindungen dienen grundsätzlich der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/ Biotope, Klima/ Luft und Landschaftsbild/Erholung.

Das Einzelpflanzgebot „Neubauvorhaben - Hausbaum“ dient einer Mindestdurchgrünung im Gebiet. Aufgrund der Lage des Gebiets am Hilsbach trägt die Festsetzung dazu bei, dass sich das Gebiet harmonisch in die Umgebung und den nördlich angrenzenden Freiraum einfügt.

Den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist eine Liste von Baum- und Straucharten beigefügt, die hinsichtlich der Artenauswahl eine empfehlende Funktion hat. Festgesetzt sind dagegen die genannten Mindestgrößen.

8.12 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriffe im Plangebiet können naturschutzrechtlich nicht vollständig durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Als planexterne Maßnahmen werden Ausgleichsmaßnahmen des Ökokontos der Stadt Eppingen herangezogen.

Die Kostenerstattung wird auf Grundlage der Satzung Stadt Eppingen zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen (KEBS) vom 14.02.2012 geregelt.

9 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

9.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Gebäudetiefen

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudetiefe soll verhindert werden, dass zu großmaßstäbliche Gebäudekubaturen entstehen.

Um den Bauherren eine gewisse Flexibilität in der Grundrissgestaltung zu ermöglichen wird ein Überschreiten der festgesetzten Gebäudetiefe gegenüber dem Hausgrund durch Balkone, Terrassen und Loggien um 2,0 m ermöglicht. Um ein einheitliches Straßenbild zu erreichen, sind in Vollgeschossen ohne Dachschräge an der Gebäudeseite, die dem öffentlichen Straßenraum zugeordnet ist, nur Freisitze zulässig, die vollkommen in die Gebäudekubatur einbezogen sind.

Eine ausnahmsweise Überschreitung der maximalen Gebäudetiefe von 13 m ist bei bestehenden Scheunengebäuden und landwirtschaftlichen Nutzgebäuden bis zu 15 m Tiefe zulässig, um den Erhalt dieser Gebäude zu ermöglichen. Damit wird auch dem ökologischen Ziel der Erhaltung grauer Energie entsprochen.

Fassadengestaltung, Fassadenmaterial und Farben

Die Vorgaben zur Fassadengestaltung dienen dem harmonischen Einfügen zukünftiger Bauvorhaben in die unmittelbare Umgebung. Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Stadt- und Landschaftsbild durch lichtreflektierende Materialien sind lediglich Putz und Sandstein, in Kombination mit Faserzement/Holz und Glas, als Fassadenmaterial zugelassen. Materialien die der Nutzung der Sonnenenergie dienen sind für Fassaden ausgeschlossen. Hierbei gilt es vor allem starke Blendungseffekte durch Lichtreflexionen gegenüber der Nachbarschaft zu vermeiden. Regional untypische Holzblockhäuser sind unzulässig. Ein Holzblockhaus ist ein in Blockbauweise errichtetes Gebäude mit Wänden aus übereinanderliegenden, rohen oder bearbeiteten Baumstämmen mit Überstand der Eckverkämmung. Diese Bauart entspricht dem alpenländischen oder auch nordamerikanischen Baustil und wirkt im Zusammenhang der Ortslage Eppingen Adelshofer Vorstadt als Fremdkörper.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erhalten, sind Garagen und Nebenanlagen in Bezug auf das Material auf die umliegenden Gebäude abzustimmen.

Die Materialvorgaben zu Gaubenwangen sorgen für ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Die Metallmaterialien Titanzink und Kupfer verlieren ihren Glanz im Laufe der Zeit oder bereits durch Vorbewitterung. Sie sind deshalb nicht glänzend und mit einer gedeckt farbigen Dachlandschaft vereinbar.

Die Festsetzungen zur Farbgebung der Fassaden dienen einem ruhigen und einheitlichen Straßenbild. Aufgrund der charakteristischen Modellhäuser, die östlich an das Plangebiet angrenzen, orientiert sich die Farbgebung an hellen, abgetönten Farben.

Dachform, Dachneigung und Dachüberstände bei Hauptdächern

Sowohl für die Gesamtstadt als auch für das Straßenbild haben die Dächer und ihre Aufbauten eine prägende Rolle.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Dachgestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten im Sinne der städtebaulichen Einbindung. Mit der textlichen Festsetzung zu den Dachformen wird bestimmt, dass die Dächer je nach Bereich als Sattel oder Walmdach zu errichten sind.

In Bereich A wird das typische Straßenbild der Adelshofer Straße mit seinen überwiegend vorhandenen Satteldächern erhalten und weitergeführt.

In Bereich A1, B1/2 und C werden zusätzlich Walmdächer zugelassen, um eine Flexibilität in der Wahl der Dachformen zu gewährleisten und den Bauherrn nicht auf die Wahl nur einer Dachform zu beschränken. Diese Dachformen fügen sich ebenfalls mit ihren klaren geneigten Dachflächen nach 2 oder 4 Seiten in die bestehende Ortslage ein und wahren somit das Ortsbild.

Die festgesetzten Vorgaben zu Dachüberständen orientieren sich am baulichen Bestand der Adelshofer Straße und sorgen für ein einheitliches Erscheinungsbild.

Farbe und Material der Dacheindeckung

Als Dacheindeckungen für Dächer sind rote, rotbraune oder braunrot engobierte Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Die Art und Farbe der Dacheindeckungen orientieren sich am charakteristischen Ortsbild und dienen dem Ziel eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen, die im Einklang mit der bestehenden umgebenden Bebauung steht.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten/ -einschnitten sorgen für einen einheitlichen Gestaltrahmen und dienen vor allem dazu, ein Mindestmaß an Einheit in der Vielfalt der individuellen Architekturvorstellungen für das Plangebiet zu erreichen. Durch die Festsetzung Dacheinschnitte in den Bereichen A, A1 und C nur auf straßenabgewandten Seiten zuzulassen, kann das charakteristische Ortsbild und der historisch geprägte Straßenraum geschützt werden.

Die Regelungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten sollen den heutigen Anforderungen an das Bauen entsprechen und dem Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum geben. Auf harmonisie-

rende Vorgaben zur Wahrung des Ortsbildes kann jedoch auch hier nicht verzichtet werden. Die Regelungen zu den einzuhaltenden Mindestabständen sollen dazu beitragen, dass das Hauptdach in seiner Grundform und Funktion als solches erkennbar bleibt, und die Dachlandschaft nicht zu stark „zerstückelt“ wird. Die vorgeschriebenen Abmessungen sind unabhängig von der Dachform ähnlich, was zu einer gestalterischen Harmonisierung beitragen soll. Durch die Festsetzung einen Mindestabstand zwischen Dachaufbau und Traufe einzuhalten, kann eine durchgehende Traufe zum öffentlichen Raum hin und somit ein einheitliches Straßenbild erreicht werden.

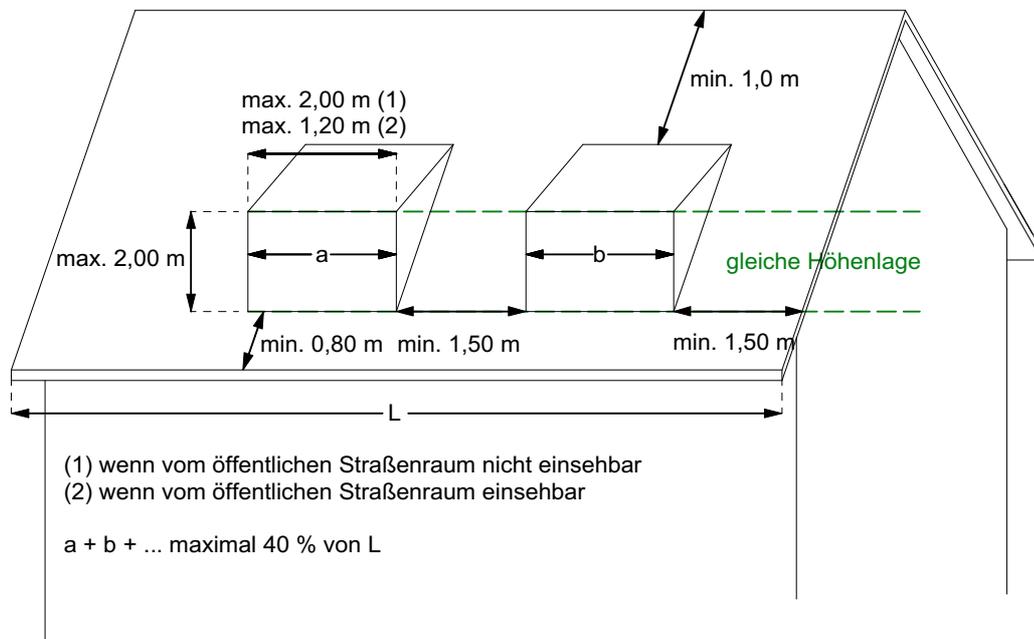


Abbildung 2: Einzuhaltende Mindestabstände bei Dachaufbauten - gilt analog für Dacheinschnitte

Untergeordnete Dächer (Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen)

Für Nebenanlagen, Garagen sowie Carports sind neben Sattel- und Walmdächern auch Flachdachausführungen zulässig. Die Flachdächer (0° - 5°) sind zu begrünen. Diese Festsetzung wird getroffen, um den Anteil des Stadtgrüns zu erhöhen. Kies- und Blechdächer sind gestalterisch abweichend und keine Bereicherung des Stadtbildes.

Garagen und Nebenanlagen sind in Bezug auf das Material auf die umgebenden Gebäude abzustimmen, um diese Bauten nicht in ihrem Erscheinungsbild hervorzuheben.

Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie – Solaranlagen

Die Nutzung von regenerativen Energien ist erwünscht, solange andere Belange nicht übermäßig benachteiligt werden. Daher wird der Umfang von Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie gesteuert. Es wird eine Einheitlichkeit der Dachlandschaft angestrebt, die im Einklang mit der bestehenden umgebenden Bebauung steht. Somit wird eine für den Ort typische ruhige Dachlandschaft und Maßstäblichkeit gewahrt. Durch die Festsetzung der Zusammenfassung von Solaranlagen zu rechteckigen Flächen soll verhindert werden, dass eine unruhige Dachlandschaft entsteht.

Gestaltung von Mülleinhausungen

Müllbehälterstandorte können gestalterisch sehr dominierend erscheinen und das Ortsbild dadurch erheblich prägen, da sie zweckbedingt vorzugsweise im Nahbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden. Die Festsetzung soll Nachteile für das Erscheinungsbild des Straßenraums minimieren bzw. vermeiden helfen.

9.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen dienen der Sicherung des städtebaulichen

Ziels eines durchgrüntes Wohngebiets, insbesondere einer durchgrüntes Vorgartenzone, sowie weiterhin der Minimierung der Eingriffswirkung in die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima und Arten/ Biotope.

Aufschüttungen sind innerhalb der nicht überbaubaren Flächen verboten, um einen durchgängigen Freiraum zu erhalten.

Die Gestaltung und Bepflanzung der Vorgartenzone soll einen grünen Straßenraumeindruck in der Kaiserstraße und Schafshausgasse vermitteln. Die Vorgaben zur Gestaltung privater Grünflächen dient dem Umwelt- und Naturschutz.

9.3 Einfriedungen

Die Festsetzungen der Einfriedungsart sollen ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum vermeiden. Es soll somit gestalterisch eine Offenheit und Transparenz sowie ein einheitliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes innerhalb des Baugebietes gesichert werden. Aus diesem Grund sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum und zwischen Privatgrundstücken in ihrer Zulässigkeit, Höhe, in ihrem Material sowie Transparenzgrad reglementiert.

Die Höhenbegrenzung dient dazu, innerhalb des Plangebietes abschottende und in ihrer Höhenentwicklung insbesondere zum öffentlichen Raum hin negativ raumbildende Einfriedungen zu vermeiden und eine visuelle Durchlässigkeit innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten.

9.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Größe und auf mögliche Standorte begrenzt, damit diese im städtebaulichen Gesamtbild untergeordnet bleiben.

Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber den Anwohnern und Nachbarschaft, zu minimieren werden dynamische Werbeanlagen ausgeschlossen.

9.5 Außenantennen

Außenantennen stören in der Nähe der historischen Altstadt und der Modellhauszone das Stadtbild. Deshalb ist ihr Vorkommen im Plangebiet eingeschränkt.

9.6 Niederspannungsfreileitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen treten aufgrund der Maststandorte und der Führung der Leitungstrassen zwischen den Maststandorten deutlich visuell in Erscheinung und können das Siedlungsbild stark beeinträchtigen. Zur Vermeidung eines negativen visuellen städtebaulichen Erscheinungsbildes und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume werden Freileitungen deshalb im Plangebiet ausgeschlossen. Niederspannungsleitungen zur Stromversorgung sind daher entsprechend der Festsetzungsoptionen des § 74 (1) Nr. 5 LBO unterirdisch zu ausführen.

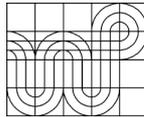
Bei der Abwägung über die Verlegung von Telekommunikationsleitungen im Rahmen von § 68 (3) TKG wird von der Stadt Eppingen zur Vermeidung eines negativen visuellen Erscheinungsbildes und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume unter Berücksichtigung der dem Bebauungsplan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

10 Städtebauliche Kenndaten

Ermittlung der Flächenanteile	Fläche ca. in qm	Anteil in Prozent
Bebauungsplan Plangebiet/Geltungsbereich	41.365	100,0
Überbaubare Fläche	29.182	70,5
Private Grünflächen	9.491	23,0
Öffentliche Verkehrsflächen	2.693	6,5

11 Anhang: Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung

ausgefertigt:
Eppingen, den 12.08.2020



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
T 0711. 2 55 09 55 0
info@wick-partner.de

.....
Peter Thalmann, Bürgermeister

Planverfasser