Planzeichenerklärung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- GEe – Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- **GRZ** – Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- **FHmax** – Maximale Firsthöhe in Metern ü.NN
- **EFH** – Erdgeschoßfußbodenhöhe in m ü.NN

3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- a – abweichende Bauweise
  - **a1** offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelängen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Trennung zwischen öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen (Zuordnung siehe Planeinschrieb)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- B – Beschränkt Öffentlicher Weg (§148(3) StrG) Zweckbestimmung öffentlicher Feldweg
- R – Öffentlicher Radweg
- Freizuhaltende Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (wird noch ergänzt)

5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§9 (1) Nr. 25a und b BauGB), Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Bindung zur flächigen Erhaltung von Gehölzen (§ 9 (1) 25b BauGB), Erhalt der Bach begleitenden Gehölze
- Bindung zur Erhaltung von Einzelgehölzen (§ 9 (1) 25b BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft(§ 9 (1) 20 BauGB) (Flächen sind zur besseren Lesbarkeit mit differenzierten Grüntönen hinterlegt)
- M – Maßnahmenbeschreibung - vgl. textliche Festsetzungen
- Maßnahmen zur Einbindung des Süd- und Ostrandes in den Landschaftsraum (Maßnahmen M 1a, 1b, 2, 3)
- Maßnahmen zur Qualifizierung des Gehölzbestandes im Bereich am Nordrand (Heilbronner Str., Maßnahme M 1c)
- Maßnahmen zum Aufbau eines Streunobstbestandes nördlich des Fläschlesbachs (Maßnahme M 4)
- Maßnahmen zur Qualifizierung des Auwaldbestandes und des Uferstreifens sowie zum Aufbau Bach begleitender Galeriegehölze (Maßnahmen M 5, 6)
- Maßnahmen zur grünordnerischen Einbindung der Retentionsbecken (Maßnahme M 7)
- Maßnahmen zur Entwicklung eines Heckenzugs mit eingelagerten Trockenmauern südlich der Heilbronner Straße (Maßnahme M 8)

- PG – Private Grünfläche (§9 (1) Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche: Zweckbestimmung Kleingärten
- V – Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Verkehrsgrün
- EA, CEF – Hinweis auf naturschutzrechtliche / artenschutzrechtliche Funktion

6 Flächen für Abwasserbeseitigung (§9 (1) Nr. 14 BauGB)

- Zweckbestimmung Retentionsbacken

7 Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung: hier EFH und Firsthöhen
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung: hier Abgrenzung der Baufelder Ge1, GEe2 und GEe3
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung: hier Abgrenzung Standort Biogasanlage und zugeordnete Infrastruktur
- Richtung des Hauptbaukörpers
- Radien und Schleppkurven aus der Erschließungsplanung (landwirtschaftliche Erschließung)
- Darstellung der Erschließungsplanung
- 32827 – Katasternummern

8 Gestaltungsfestsetzungen (§9 (4) BauGB i.V.m. §74 LBO

- **SD** – Satteldach
- **PD** – Pultdach
- **FD** – Flachdach
- **Shed** – Sheddach

Füllschema der Nutzungsschablone mit Nummer des Baufensters

1	2
3	4
5	6

1 Art der baulichen Nutzung
2 maximale Firsthöhe und EFH
3 Grundflächenzahl GRZ
4 Geschoßflächenzahl GRZ
5 Bauweise
6 Dachform / Dachneigung

Originalmaßstab M 1 : 500

0 5 25 50 m

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am	13.03.2012	öffentliche Bekanntmachung am	11.05.2012
Frühz. Bürgerbeteiligung (§3 (1) BauGB)	Beschluss am	13.03.2012	öffentliche Bekanntmachung am	16.11.2012
	durchgeführt vom	19.11.2012	bis	21.12.2012
Frühz. Beteiligung der Behörden (§4 (1) BauGB	Beschluss am	13.03.2012		
	durchgeführt vom	12.11.2012	bis	04.01.2013
Öffentl. Auslegung (§3 (2) BauGB)	Beschluss am	19.11.2013	öffentliche Bekanntmachung am	14.02.2014
	durchgeführt vom	24.02.2013	bis	25.03.2014
Beteiligung Behörden (§4 (2) BauGB)	Beschluss am	19.11.2013	Benachrichtigung am	17.02.2014
	durchgeführt vom	17.02.2014	bis	25.03.2014

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes am 03.06.2014
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW

Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften
§ 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB
i.V.m. §4 GmO/BW am 03.06.2014

Ausfertigung der Satzungen

Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit **Rechts-verbindlichkeit** des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 3 BauGB am

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) und der Begründung 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.

Ausfertigung:
Stadt Eppingen

Eppingen,

Thalmann
Bürgermeister

Stadt Eppingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "2. Änderung Oststadt / Heilbronner Straße" Plan Nr. 1.029/2

Satungsbeschluss
Stand 03.06.2014
Originalmaßstab M 1: 500
Verkleinerung M 1:1.000

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: info@sippel-netzwerk.de
www.sippel-buff-netzwerk.de

Eppingen
Fachwerkstadt mit Pfiff

Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Oststadt / Heilbronner Straße 2. Änderung, Plan Nr.1.029/2

Stand Satzungsbeschluss 03.06.2014

– Gewerbegebiet –

Textliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Stadt Eppingen, Geschäftsbereich städtebauliche Entwicklung
Netzwerk für Planung und Kommunikation, Stuttgart

ENTWURF

Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan

OSTSTADT / HEILBRONNER STRASSE, 2. ÄNDERUNG in Eppingen:

A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) (Hinweis: der Bebauungsplanaufstellung liegt ab der förmlichen Auslegung das BauGB in der Fassung der Novelle zugrunde)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) (Hinweis: der Bebauungsplanaufstellung liegt ab der förmlichen Auslegung die BauNVO in der Fassung der Novelle zugrunde)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- **Denkmalschutzgesetz (DschG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895);
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 des Gesetzes vom 25. Januar 2012 (GBL S. 65)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013
- **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.1999 (GBl. S.1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl.S. 802 m.W.v. 24.12.2009;
- **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.2005 zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 816) sowie
- **Bodenschutzgesetz (BodSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. S. 802).

B Aufhebungen, Geltungsbereich

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

C PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung: Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1und Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 1 und 8 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) mit drei getrennten Baufeldern (GEe1, GEe2, GEe3) gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO festgesetzt:

Innerhalb der Baufelder GEe 1 und GEe2 und GEe3 sind folgende, nach §8 (2) allgemein zulässige Nutzungen **nicht** zulässig:

- Tankstellen mit Ausnahmen von Tankstellen für betriebliche Zwecke (Betankung eigener Fahrzeugflotten).
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist oder die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind

Innerhalb der Baufelder GEe 1, GEe2 und GEe3 sind folgende, nach §8 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **nicht** zulässig:

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

Innerhalb der Baufelder GEe2 und GEe3 sind nur Betriebe zur Herstellung und zum Vertrieb von Nahrungs- und Genussmitteln zulässig. Zulässig sind auch Anlagen und Einrichtungen gem. §12 und 14 BauNVO.

Die für das GEe3 festgesetzten Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie der Erweiterung eines im GEe2 bestehenden Betriebs dienen.

Der Einzelhandel ist in den Baufeldern GEe1, GEe2, GEe3 unzulässig, ausgenommen davon ist Vor Ort produzierte Ware. Die Verkaufsfläche der Vor Ort produzierten Ware darf maximal 10% der Gebäudefläche, höchstens jedoch 300qm betragen.

Anlagen zur Erzeugung von Bioenergie aus sind ausschließlich innerhalb des mit dem Planeinschrieb „Biogasanlage" gekennzeichneten Bereiches zulässig. Hierzu gehören alle technischen und betriebsnotwendigen Einrichtungen und Lagerstätten, die zur Erzeugung von Biogas durch energetische Nutzung von anerkannter Biomasse i.S. der Biomasseverordnung erforderlich sind (Vor- und nachgeschaltete Anlagen zur Lagerung, Anlagen zur Produktion, Aufbereitung, Speicherung, Weiterleitung sowie für die Lagerung und Aufbereitung von Gärresten sowie damit verbundene Nebenanlagen). Anlagen zur Verwertung von Gas, Strom und Wärme (Blockheizkraftwerke (BHKW)) sind innerhalb der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ = 0,8 - vgl. Planeintrag -

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 BauNVO)

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

Für Gebäude innerhalb des Gewerbegebiets gilt:

Maximale Gebäudehöhe (FH_{max}) in m üN.N. - vgl. Planeintrag -

Die festgesetzte FH_{max} bezieht sich auf alle Arten baulicher Anlagen.

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

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

Innerhalb des für die Nutzung für Biogasanlagen und die begleitende Infrastruktur gekennzeichneten Teilbereichs des Geltungsbereichs sind für die Anlage von Gärrestbehältern abweichende maximale Firsthöhen von bis 224,0 m üN.N. zulässig

2.3. Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Höhenlage in m ü.N.N. – vgl. Planeinschrieb –

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Unterschreitung der festgelegten EFH insbesondere im Baufeld GEe3 aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse entsprechende Vorkehrungen hinsichtlich einer Wasserhaltung mit dauerhafter Ableitung stattfinden müssten, die bei der Unteren Wasserbehörde genehmigt werden müssten. Auf das vorliegende Fachgutachten und die Hinweise in Kapitel E 4. Wird verwiesen.

3. Bauweise

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

Abweichende Bauweise gem. §22 (4) BauNVO - siehe Planeintrag -

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

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

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

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

- siehe Planeintrag -

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

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

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

Garagen, Carports (Stellplätze mit Schutzdach ohne eigene Seitenwände (Ca)), sonstige überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

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

Öffentliche und private Verkehrsflächen

- vgl. Planeintrag –

Zweckbestimmung beschränkt Öffentlicher Weg (B) (§148(3) StrG)

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

- vgl. Planeintrag –

Zweckbestimmung Radweg (R)

Radweg entlang der Heilbronner Straße - vgl. Planeintrag –

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

Satzung

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

Es gilt ein 3,0m tiefer Streifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, welcher zur Herstellung des Straßenkörpers in Form von Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern erforderlich ist.

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

Private Grünfläche

- vgl. Planeintrag -

(EA): Zweckbestimmung plangebietsinterne naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

- vgl. Planeintrag –

(CEF): Zweckbestimmung plangebietsinterne artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche (vorgezogener Ausgleich / CEF-Maßnahme)

Die so gekennzeichneten Grünflächen dienen dem naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich und werden überlagert mit Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB , § 1 Abs. 5 und 6 BauGB,)

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

Unbeschichtete Metalldächer aus Kupfer, Blei oder Zink sind nicht zulässig.

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

Maßnahmenbeschreibungen:

Alle Pflanzungen im Zuge der Maßnahmen sind mit standortgerechten, heimischen Arten nach der Artenverwendungsliste umzusetzen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die Pflanzungen ist eine fünfjährige Entwicklungspflege sicherzustellen.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, ist mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten.

M 1: Entwicklung von Saumbiotopen mit Feldgehölzen und Habitaten für die Zauneidechse

M 1a: Maßnahmen am Südostrand des Baugebietes:

Im Bereich der mit M 1a gekennzeichneten Maßnahmenflächen sind abschnittsweise niedrigwüchsige Feldgehölze aus mehrjährigen, heimischen, dornen- und früchtetragenden, ungiftigen Sträuchern anzulegen. Eine entsprechende Unterhaltungspflege (Turnus 3-6 Jahre) des Heckenzuges ist zu gewährleisten.

Süd- und westseitig um die Feldgehölze ist ein 5,0m breiter Saumsteifen anzulegen. Hierzu sind die Flächen abzufräsen und mit einer blütenreichen Wildkräutermischung anzusähen. Als Unterhaltungspflege ist eine artenschutzverträgliche zweischürige Mahd mit Abtransport des Schnittguts, Schnitthöhe mind. 10cm vorzusehen. Die Mahdtermine haben witterungsabhängig Mitte Juni und Mitte September zu liegen.

Zwischen den Gehölzabschnitten sind insgesamt drei Steinhaufen anzulegen, um die Steinhaufen herum sind Sandlinsen als Eiablageplätze für die Zauneidechse einzubauen. Darüber hinaus sind an drei Standorten innerhalb des Saumbiotops Reisighaufen bzw. Holzstapel anzulegen.

M 1b: Maßnahmen am Südrand des Baugebietes entlang der bestehenden Bebauung:

Im Bereich der mit M 1b gekennzeichneten Maßnahmenflächen sind die vorhandenen Gehölze zu pflegen und zu unterhalten. Abschnittsweise sind niedrigwüchsige Feldgehölze aus mehrjährigen, heimischen, dornen- und früchtetragenden, ungiftigen Sträuchern zu ergänzen. Eine entsprechende Unterhaltungspflege (Turnus 3-6 Jahre) des Heckenzuges ist zu gewährleisten.

Süd- und westseitig um die Feldgehölze sind Saumsteifen aus der vorhandenen Situation heraus zu entwickeln. Hierzu ist als Unterhaltungspflege eine artenschutzverträgliche zweischürige Mahd mit Abtransport des Schnittguts, Schnitthöhe mind. 10cm vorzusehen. Die Mahdtermine haben witterungsabhängig Mitte Juni und Mitte September zu liegen.

M 1c: Maßnahme am Nordrand des Baugebietes im Kontext zur Heilbronner Straße:

Innerhalb des festgesetzten Bereichs sind im Westabschnitt jenseits des heutigen Feldwegeverlaufs die vorhandenen Gehölze und Sukzessionsflächen zu erhalten und zu pflegen. Östlich des heute vorhandenen Feldwegeverlaufs sind ähnliche Habitattypen zu entwickeln. Ziel ist ein kleinteiliges Habitatmosaik aus mehrjährigen, heimischen, dornen- und früchtetragenden, ungiftigen Sträuchern, vorgelagerten Saumstreifen und Sukzessionsflächen. Zu den Maßgaben vgl. obenstehende Beschreibung. Im mit M1c gekennzeichneten Bereich nördlich des zu verlegenden Fläschlesbachs sind zudem insgesamt drei weitere Steinhaufen mit Sandlinsen anzulegen.

M 2: Entwicklung eines Saumstreifens am südlichen und östlichen Plangebietsrand

Im Bereich der mit M 2 gekennzeichneten Maßnahmenflächen sind Saumstreifen anzulegen. Hierzu sind die Flächen mit einer blütenreichen Wildkräutermischung anzusähen. Als Unterhaltungspflege ist eine artenschutzverträgliche zweischürige Mahd mit Abtransport des Schnittguts, Schnitthöhe mind. 10cm vorzusehen. Die Mahdtermine haben witterungsabhängig Mitte Juni und Mitte September zu liegen.

M 3: Entwicklung von Gehölzpflanzungen mit dem Entwicklungsziel linearer Heckenzüge:

Im Bereich der mit M 3 gekennzeichneten Maßnahmenflächen sind lineare Heckenzüge aus mehrjährigen, heimischen, dornen- und früchtetragenden, ungiftigen Sträuchern zu entwickeln. In den Heckenzug sind hochstämmige Bäume auf Sämlingsgrundlage in den Sorten Mostbirne, Speierling, Holzapfel oder Wildkirsche in einem Abstand von 10m zueinander zu integrieren. Der Anteil an Bäumen hat innerhalb der Pflanzflächen mindestens 20% der jeweiligen Pflanzflächen zu betragen. Laubbäume sind als Bäume 1. Ordnung mit einer Mindestpflanzqualität von Stammumfang 12/14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die übrigen Pflanzflächen sind dicht mit heimisch - standortgerechten Sträuchern und Heistern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Pflanzverband ist ein Raster von 1,50 m x 1,50m einzuhalten.

Eine entsprechende Unterhaltungspflege (Turnus 3-6 Jahre) des Heckenzuges ist zu gewährleisten. Den Heckenzügen ist ein mindestens 1,0m tiefer krautiger Saum vorzulagern. Dieser ist jährlich einmal zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren und fachgerecht zu entsorgen.

M 4: Entwicklung von Obstbaumwiesen

Im Bereich der mit M 4 gekennzeichneten Flächen sind Obstbaumwiesen zu entwickeln. Die Pflanzung hat mit hochstämmigen Obstbäumen auf Sämlingsgrundlage in den Sorten Äpfel, Birne oder Kirsche zu erfolgen. Der Abstand der Baumstandorte untereinander hat mindestens 10m, maximal aber 15m zu betragen. Eine entsprechende Unterhaltungspflege ist vorzusehen. Angemessene Wuchsbedingungen sind zu gewährleisten. Der Erziehungsschnitt für die Obstbäume (Turnus 8-10 Jahre) ist zu gewährleisten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Zur Entwicklung der Wiesen ist – sofern erforderlich - die derzeit bestehende Vegetationsnarbe abzufräsen und eine Einsaat mit Arten einer Glatthaferwiese (mit typischen Blütenarten und wenigen Gräsern) vorzunehmen. Im Zuge der Unterhaltungspflege ist eine zweimalige Mahd zum jeweiligen Hochstand vorzunehmen. Das Mähgut ist zur sukzessiven Aushagerung abzufahren und fachgerecht zu entsorgen. Mittelfristiges Entwicklungsziel ist über die Aushagerung der Charakter einer artenreichen Flächenmähwiese

M 5: Weiterentwicklung des bestehenden Auwaldstreifens

Im Bereich der mit M 5 gekennzeichneten Flächen ist der vorhandene Auwaldbestand andockend an die bestehenden Auwaldflächen und andockend an die zu pflanzenden Galeriegehölze entlang des verlegten Fläschlesbachs weiterzuentwickeln. Dies ist über eine Initialpflanzung mit standortgerechten Gehölzen (Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Bruchweide (*Salix fragilis*) und einer nachfolgend gelenkten Sukzession vorzunehmen. In den weiterzuentwickelnden Auwaldstreifen sind kleine Feuchtflächen für Amphibien anzulegen. Entwicklungsziel ist ein bachbegleitender Auwaldstreifen naturnaher Ausprägung.

M 6: Verlegung Fläschlesbach und Neuaufbau von Galeriegehölzen

Im Bereich der mit M 6 gekennzeichneten Flächen ist eine Neutrassierung des Fläschlesbachs in Form eines naturnahen Bachlaufs vorzunehmen, die Böschungskanten sind so flach wie möglich ausbilden, die Böschungskanten insbesondere nach Norden entsprechend zu verziehen. Auf technisch-bauliche Fixierungen des Neugerinnes ist möglichst zu verzichten, eine Durchgängigkeit im Neugerinne ist zu gewährleisten.

Entlang des verlegten Bachlaufs ein galeriewaldartiger Gehölzbestand zu entwickeln. Hierzu sind Initialpflanzungen aus Schwarzerle, Weidengehölzen und weiteren standortgerechten heimischen Gehölzen sowie eine Einsaat mit standortgerechten Gräsern und Bachhochstauden vorzunehmen und über eine gelenkte Sukzession ein bachbegleitender Galeriewaldstreifen zu entwickeln. Ziergehölze sind unzulässig.

M 7: Randzonen des Retentionsbeckens

Im Bereich der mit M 7 gekennzeichneten Flächen sind in den Randzonen des Retentionsbeckens wechselfeuchte Hochstaudenfluren zu entwickeln. Hierzu sind Initialpflanzungen vorzunehmen. Die Sohlen der Retentionsbecken sind dauerhaft zu pflegen und von Gehölzen freizuhalten. In den Böschungsflächen der Retentionsbecken sind Initialpflanzungen aus Schwarzerle und Weidengehölzen vorzunehmen und die Böschungsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und entsprechend der Sicherstellung der Funktion der Retentionsbecken zu pflegen.

M 8: Gestaltung der Böschungskante unterhalb des Radwegs entlang der Heilbronner Straße (Nordostabschnitt)

Im Bereich der mit M 8 gekennzeichneten Flächen sind in einem Rhythmus von 30m lineare Heckenzüge aus mehrjährigen, heimischen, dornen- und früchtetragenden, ungiftigen Sträuchern zu entwickeln. Die Pflanzflächen sind dicht mit heimisch - standortgerechten Sträuchern und Heistern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Pflanzverband ist ein Raster von 1,50 m x 1,50m einzuhalten. Eine entsprechende Unterhaltungspflege (Turnus 3-6 Jahre) der Heckenabschnitte ist zu gewährleisten. Den Heckenzügen ist ein krautiger Saum vorzulagern. Dieser ist jährlich einmal zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren und fachgerecht zu entsorgen.

In die Fugen zwischen die Heckabschnitte sind innerhalb der Maßnahmenfläche M8 insgesamt drei je 15m lange Trockenmauerabschnitte mit einer Mindesthöhe von 1,0m einzulagern. Die Ausführung der Trockenmauern hat fachgerecht (ohne den Einsatz von Mörtel) zu erfolgen. Die Trockenmauern sind fachgerecht zu unterhalten.

11. Pflanzbindungen und Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Geeignete Schutzmaßnahmen vor Überfahren sind zu treffen.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist im gesamten Planungsgebiet unzulässig.

Alle Pflanzungen / Ansaaten sind mit regionaltypischem Pflanz- bzw. Saatgut auszuführen. Auf die Vorschlagsliste zur Artenverwendung (s. E.7 Hinweise) wird verwiesen.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, ist mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten.

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

Im Bereich neu entstehenden PkW-Stellplatzflächen ist je 10 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum mit einer Mindestpflanzqualität von Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen und mit standortgerechten, heimischen Arten nach der Artenverwendungsliste umzusetzen.

Pflanzbindungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die gekennzeichneten Einzelgehölze und Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

12. Flächen für die Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche für die Retention von Regenwasser (Retentionsbecken) - vgl. Planeintrag -

13. Maßnahmen zum Ausgleich

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

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die ermittelten, plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen und -flächen den im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Eingriffsgrundstücken zugeordnet.

Die notwendigen plangebietsinternen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen sind im grünordnerischen Fachbeitrag mit integriertem Umweltbericht näher beschrieben (s. Anlagen). Die hieraus resultierenden Empfehlungen für plangebietsinterne Ausgleichsflächen und –maßnahmen wurden entsprechend in den Bebauungsplan übernommen und sind unter Nr. A 10 des Textteils entsprechend festgesetzt und erläutert.

SATZUNG

STADT 400 EPPINGEN

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 26. AUG. 2014

BÜRGERMEISTERAMT

D ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

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

1.1. Dächer

Zulässig sind flache bzw. flach geneigte Dachformen wie Flachdächer, Pultdächer, flach geneigte Satteldächer oder Sheddächer mit bis zu 15° Neigung.

1.2. Farbgebung

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

1.3. Gestaltung

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

Der Hellbezugswert der Fassaden hat zwischen 30 und 70 zu liegen.

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

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

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

2.1. Geländeveränderungen, Stützmauern:

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

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Sollten Stützmauern geländebedingt erforderlich werden, dürfen diese im Kontext zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und den angrenzenden privaten Grünflächen bis zu einer Höhe von max. 3,0m errichtet werden. Staffelungen von Stützmauern sind möglich, zwischen den Stützmauern muss jedoch ein bepflanzter Streifen von mindestens 1,0m Tiefe liegen. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 auszugleichen.

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO (örtliche Bauvorschriften) bedürfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, der Kenntnisgabe.

Als Materialien zur Böschungssicherung und für Stützmauern sind Natursteintrockenmauern oder Gabionen oder alternativ mit Natursteinen verblendete Betonmauern zu verwenden. Gabionen und Trockenmauern aus Blocksteinen sind zu begrünen.

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

2.2. Gestaltung der privaten Grünflächen

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

2.3. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur innerhalb bzw. an der Außengrenze des gewerblichen Baugrundstücks zulässig, Einfriedigungen innerhalb von Grünflächen sind unzulässig.

Als Materialien für Einfriedigung sind zulässig:

- Lebende Einfriedigungen
- Maschendrahtzäune
- Stab- oder Wellgitter

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

Das Anbringen von Stacheldraht ist unzulässig. Geschlossene Einfriedigungen sind unzulässig. Die Einfriedigungen dürfen sich nur auf Einfriedigungen des eigentlichen Betriebsgrundstücks, nicht aber der umliegenden Ausgleichsflächen beziehen.

Die Einfriedigungen entlang von landwirtschaftlichen Wegen sind mit mindestens 1,0m Anbauabstand zur Grundstücksgrenze zu errichten.

2.4. Müllbehälter und Abfallcontainer

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

Satzung

3. Werbeanlagen
(§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)

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

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

Werbeanlagen an Gebäude

Je Baufeld (GEe1, GEe2 und GEe3) dürfen maximal jeweils insgesamt 120 qm mit Flachtransparenten oder Einzelbuchstaben-Schriftzügen bedeckt sein.

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

Fahnen, Pylone, freistehende Werbeanlagen

Die Höhe von Fahnen mit ihren Masten wird auf maximal 10m über angrenzendem Gelände begrenzt.

Sonstige freistehende Werbeanlagen dürfen in ihrer Höhenentwicklung die Höhe von 6,50m nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Breite von 3,75 m zulässig. Die Größe der Ansichtsfläche darf maximal 10qm betragen.

Innerhalb des Plangebietes sind maximal zwei freistehende Werbeanlagen zulässig. Eine an der Zufahrt an der Albert-Einstein-Straße und eine Werbeanlage an der Gebietseinfahrt von der Heilbronner Straße aus.

Die Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen.

4. Freileitungen
(§74 (1) Nr. 5 LBO)

Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Erdkabelnetz auszuführen. Die Ausführung als Freileitung ist nicht gestattet.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den

BÜRGERMEISTERAMT

E HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGS- BZW. KENNTNISGABEVERFAHREN

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

1. Erdaushub

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

2. Belange des Landesdenkmalamtes

Im Zuge von Schürfen wurde in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt der Verdacht auf ein innerhalb des Geltungsbereichs liegendes Bodendenkmal ausgeräumt.

Mit Schreiben vom 07.10.2013 wurde von Seiten des Landesamts für Denkmalpflege mitgeteilt, dass der Verdacht, dass mit Kulturdenkmalen der Vorgeschichte zu rechnen ist, sich nicht bestätigen ließ und weitere Maßnahmen wie Ausgrabungen o.ä. seitens der Archäologischen Denkmalpflege nicht vorgesehen sind. Das Landesamt für Denkmalpflege hat entsprechend diesem Schreiben keine Bedenken hinsichtlich einer Weiterführung des Bebauungsplanvorhabens wie vorgesehen.

Beim Vollzug der Planung können dennoch bisher unbekannte Funde entdeckt werden.

Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmen (vgl. § 20 DschG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DschG wird hingewiesen.

3. Belange des Bodenschutzes

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

Entwurf

4. Hydrogeologie

Von Seiten des hydrogeologischen Instituts Dr. Köhler, Eppingen liegt mit Stand vom 28.08.2013 ein hydrogeologisches Gutachten für die Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Wild vor. Zusammenfassend kommen die Gutachter zum Ergebnis:

„Bei einer geplanten Abgrabungstiefe bis auf das Niveau von 208,80 m ü.NN würde man das Grundwasser im Gipskeuper RKS 10, 18 und 25 anschneiden. Im Bereich von RKS 3 würde man zwar das Grundwasser nicht anschneiden, jedoch befindet sich die Abgrabungssohle unterhalb der Druckwasserspiegelhöhe, so dass ein hydraulischer Sohlaufbruch (in seine Auswirkungen einem hydraulischen Grundbruch vergleichbar) zu besorgen ist.

Als grundwasserbeeinflusster Bereich wäre die Fläche zwischen dem Abgrabungsbereich von RKS 1 bis etwas nordwestlich der Linie RKS 3-10-25-18 zu nennen. Bei einem Verbleib der zuerst geplanten Abgrabungssohle bis 208,80 m ü.NN müsste somit eine Wasserhaltung mit dauerhafter Ableitung stattfinden, die bei der Unteren Wasserbehörde genehmigt werden müsste. Es wird empfohlen die Fußbodensohle auf mindesten 210,0 m ü.NN zu legen."

Im Zuge des Bebauungsplans wurde darauf in dem südöstlichen Teil des Baufeldes GEe3 die EFH-Höhe auf 210m ü.NN angehoben.

Auf das vorliegende Gutachten wird verwiesen.

5. Pflanzplan

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

6. Nachbarrecht

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

7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO i.V.m. § 45b Abs. 3 WG)

Empfehlung:

Nach § 45 b Abs. 3 WG (Wassergesetz) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 an die Kanalisation angeschlossen sind, versickert oder getrennt abgeleitet werden, wenn dies schadlos und technisch möglich ist.

Das Niederschlagswasser von Grundstücken, soll durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Die Entwässerung innerhalb des Plangebietes erfolgt in Abstimmung mit dem LRA Heilbronn im modifizierten Trennsystem.

Satzung

Das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen wird über ein separates Rohrleitungssystem abgeleitet und vor Einleitung in den Fläschlesbach gedrosselt über ein Regenrückhaltbecken geführt. Das behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird ebenfalls über ein separates Rohrleitungssytem abgeleitet. Die Behandlung erfolgt über eine zentral angeordnete Schmutzfangzelle mit vorliegendem Trennbauwerk. Der Schmutzstoß wird mittels Pumpe nach dem Regenereignis der bestehenden Mischwasserkanalisation bzw. der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Die Entlastungswassermenge wird vor Einleitung in die Elsenz ebenfalls gedrosselt über ein Regenrückhaltbecken geführt. Das häusliche und betriebliche Schmutzwasser wird über einen separaten Schmutzwasserkanal der bestehenden Mischwasserkanalisation bzw. der öffentlichen Kanalisation zugeführt.

Die Bemessung der Rückhaltevolumina erfolgt für eine Wiederkehrzeit von T = 5a. Die Drosselwassermenge der Regenrückhaltebecken ermittelt sich nach der Vorgabe, dass der Niederschlagabfluss im bebauten Zustand den derzeitigen Abfluss aus der natürlichen Fläche (15 l/s*ha) nicht übersteigt. Das erforderliche Rückhaltevolumina wird durch 2 offene Erdbecken ohne Dauerstau sichergestellt. Die Anordnung der 2 Regenrückhaltebecken erfolgt im Nebenschluss, westlich und östlich der geplanten Betriebszufahrt.

Im Rahmen der Entwässerungskonzeption wurde eine hydraulische Berechnung der Fläschlesbachverdolung vom Kreuzungsbereich Heilbronnerstraße bis zur Einmündung in die Elsenz durchgeführt. Berücksichtigt wurden dabei die punktuellen Einleitungswassermengen der Dachflächen aus dem bestehenden Betriebsgelände der Fa. Wild, der Drosselabfluss der Erweiterungsfläche sowie der Abfluss der Außengebiete. Gemäß der hydraulische Berechnung hat der verdolte Gewässerabschnitt einen Auslastungsgrad < 100 %. Ein Retentionsraum im Hauptschluss des Fläschlesbaches oder ein Umbau der Verdolung ist daher nicht notwendig.

8. Artenschutzrechtliche Belange

Für die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange liegt ein Gutachten der Gruppe für ökologische Gutachten (GÖG, Detzel&Matthäus, Stuttgart, Stand 07.02.2013) vor. **Auf das Gutachten, als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.** Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden artenschutzrechtlichen Maßgaben:

- Die Zeiten für die **Gehölzentnahme** werden unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Brutvögel und Fledermäuse auf Mitte November bis Ende Februar beschränkt.
- Die Zeiten für die **Durchführung von Erdarbeiten** im Rahmen der Baufeldfreimachung werden in Flächen mit Zauneidechsenhabiaten unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Zauneidechse auf Anfang April – Mitte Mai und Anfang August – Mitte September beschränkt (Aktivitätszeit der Zauneidechse außerhalb der Gelegeperiode). Damit wird den Tieren ein aktives Ausweichen ermöglicht. Ein Eingriff während der immobilen Phase der Tiere (Winterstarre von Mitte September – Ende März, Gelegperiode Ende Mai – Anfang August) ist zu unterlassen.
- Die Zeiten für die **Verlegung des Fläschlesbachs** und den Bau der Retentionsbecken werden unter Berücksichtigung der Brutzeit des Neuntöters auf Mitte September bis Ende April beschränkt.
- Unmittelbar vor der vorhabenbedingten **Rodung von Höhlenbäumen** mit Quartierpotenzial erfolgt eine Kontrolle auf Besatz durch Fledermäuse. Eine Rodung findet erst nach Freigabe durch einen Fachgutachter statt.

- **Installation von Reptilienzäunen** (feste Teichfolie und Holzpfähle), Zaunhöhe ca. 60 cm, während der Umsiedlung bis zum Abschluss der Baufeldberäumung bzw. bis zur ersten Winterstarre, Installation vor Beginn der Umsiedlung während der Aktivitätsphasen (Mitte März bis Ende April sowie Anfang August bis Mitte September):
    - Zaun 1: Installation zwischen den Maßnahmenflächen M1c und M6; Länge ca. 40 m
    - Zaun 2: Installation zwischen Gebäudekante südliche Halle – Weg (Flst. 32816) – Weg (Flst. 29146/1); Länge ca. 30 m
    - Zaun 3: Installation um die CEF-Maßnahmenfläche M1; Länge ca. 630 m

- **Installation von Nisthilfen** an den Bäumen im Umfeld (Obstwiesen Langenberg, Hardtwald, Auwald am Fläschlesbach) als CEF-Maßnahme vor Beginn der Baumaßnahmen. Anbringung ganzjährig möglich, jedoch Empfehlung der Installation im Winter (Dezember / Januar). Die Auswahl geeigneter Standorte und das Ausbringen der Nisthilfen erfolgt im Rahmen der ökologischen Baubegleitung.

  Quantität: 12 Nisthilfen für Gartenrotschwanz / Meisen, Höhe 2-3m, Lochgröße 34mm, Unterhaltungspflege: Die Nistkästen werden einmal jährlich im Spätherbst gesäubert, auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft und ggf. repariert/ersetzt.

- Herrichtung und dauerhafte Sicherung einer angrenzenden **Ersatzfläche als Lebensraum der Zauneidechse** durch Biotopentwicklungs- und –gestaltungsmaßnahmen und anschließende Umsiedlung der betroffenen Teilpopulation in die neu gestaltete Habitatfläche.

  Entlang der ca. 300 m langen südlichen Grenze der geplanten Erweiterungsfläche wird ein ca. 10 m bis 15 m breites Saumbiotop entwickelt. Hierfür werden abschnittsweise niedrigwüchsigen Sträucher und Gebüsche als Hecke gepflanzt. Zwischen den Heckenabschnitten werden insgesamt 3 Steinhaufen angelegt. Zusätzlich können Holzschnittreste, die z. B. bei der Obstbaumentnahme anfallen, als nicht abgedeckte Holzstapel bzw. Reisighaufen gelagert werden. Als Eiablageplätze sind im Umfeld der Steinhaufen Sandlinsen anzulegen.

  Zur Sicherung eines ausreichenden Nahrungsangebotes für die Zauneidechsen sind entlang der Hecken 5 m breite Streifen umzufräsen und mit einer blütenreichen Wildkräutermischung einzusäen. Zur Überwachung der korrekten Durchführung der Optimierungsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen. Für die Umsiedlung der Zauneidechsen muss die Ersatzfläche eine ausreichende Habitatreife aufweisen.

  Flächenbedarf: ca. 4000 m² (anzunehmende Teilpopulationsgröße x Flächenbedarf Individuum = 40 adulte Tiere x 100 m²; Voraussetzung: Anschluss an bestehende Population).

Zeitraum der Durchführung: Als CEF-Maßnahme: Die Maßnahme muss vorgezogen durchgeführt werden und vor dem Eingriff in die Zauneidechsenhabitate funktionstüchtig sein. Herrichtung jederzeit möglich, jedoch sind geeignete Zeiten für die Einsaat zu berücksichtigen. Teilumsiedlung nur zu den Aktivitätszeiten der Zauneidechse außerhalb der Gelegeperiode im Zeitraum Mitte März – Ende April und Anfang August – Ende September möglich.

Unterhaltungspflege: Artenschutzverträgliche, zweischürige Mahd mit Abtransport des Schnittguts. Schnitthöhe mind. 10 cm. Die Mahdtermine sollten witterungsabhängig Mitte Juni sowie Mitte September liegen. Kontrolle und Vermeidung einer übermäßigen Gehölzsukzession sowie von illegalen Müllablagerungen.

9. Immissionsschutz:

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

10. Empfehlungen zur Artenverwendung

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

Bäume:

Botanische Bezeichnung	**Deutscher Name**
Fraxinus excelsior	Esche (Aue)
Alnus glutinosa	Schwarzerle (Aue)
Salix fragilis	Bruchweide (Aue)
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Prunus avium	Wildkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus domestica	Zwetschge
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Malus spec.	Apfel i.S.
Pyrus spec	Birne i.S.

Hinweis: Bei Birnensorten sind Oberösterreicher Weinbirne und Schweizer Wasserbirne wegen Feuerbrand bzw. Birnenverfall nicht zu verwenden.

Satzung

Sträucher:

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

Rankgewächse

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

11. Angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung, landwirtschaftlicher Verkehr, Beeinträchtigung angrenzender landwirtschaftlicher Kulturen

Durch die umgebenen landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen. Aus Immissionsschutzgründen ist auf die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes von der Wohnbebauung zu landwirtschaftlichen Flächen zu achten. Dies gilt insbesondere gegenüber angrenzenden landwirtschaftlicher Raumkulturen.

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

Um Verschattung 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.

12. Vorliegende Fachgutachten / Anlagen

Die folgenden vorliegenden Fachgutachten werden als Anlage Teil des Bebauungsplans:

- Aktualisierung der Geruchsimmissionsprognose für die Biogasanlage der Firma Wild Kartoffel- und Zwiebelmarkt GmbH, Ingenieurbüro Lohmayer, Karlsruhe, Entwurf, Stand August 2012
- Natura 2000-Vorprüfung zum Bebauungsplan Oststadt / Heilbronner Straße, Gruppe für Ökologische Gutachten /GÖG), Stand 08.2012
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Oststadt / Heilbronner Straße, Gruppe für Ökologische Gutachten /GÖG), 07.02.2013
- Gewässerökologischer Fachbeitrag, Detzel & Matthäus, Stuttgart, Stand 02.2012
- Erschließungsplan, Zufahrt Firma Wild und Neubau Radweg entlang der Heilbronner Straße, Willaredt Ingenieure, Sinsheim, 01.2013
- Hydrogeologisches Gutachten für die Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Wild, Hydrogeologisches Institut Dr. Köhler, Eppingen, Stand 28.08.2013

Satzung