

Bebauungsplan
(Nr. 1.020)

„Tiefental II“

M: 1:1000

RECHTSGRUNDLAGEN:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466);

die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

das Denkmalschutzgesetz (DschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (BGBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14. Dezember 2004 (BGBl. S. 895).

die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.04.2007 (GBl. S.252);

die Gemeindeordnung (GemO) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S.577);

das Wassergesetz (WVG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.1999 (GBl. S.1);

das Naturschutzgesetz (NatSchG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.03.1995 (GBl. S.385) sowie

das Bodenschutzgesetz (BodSchG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (GBl. S.802).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

Stand der Planunterlage März 2009

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates (§2 BauGB) Einleitung des Verfahrens	am 22.05.2007
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§2(1) BauGB)	am 01.06.2007
Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB	vom 16.07.2007 bis 16.08.2007
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange §4(1) BauGB	am 03.12.2007 bis 04.01.2008
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am 26.02.2008
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung § 3(2) BauGB)	am 02.05.2008
Offenlage der Entwürfe mit Begründung §3(2) BauGB)	vom 09.05.2008 bis 09.06.2008
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange §4(2) BauGB	vom 09.05.2008 bis 09.06.2008
Beschluss des Gemeinderates §4 BauGB	am 17.03.2009
Beteiligung der Öffentlichkeit §4a(3) BauGB	vom 03.04.2009 bis 17.04.2009
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange §4a(3) BauGB	vom 03.04.2009 bis 17.04.2009
Satzungsbeschlüsse des Gemeinderates gem §10 BauGB	am 19.05.2009
Ausfertigung der Satzungen	am 20.05.2009
Öffentliche Bekanntmachung der Satzung und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gem. §10(3) BauGB	am 29.05.2009

PLANFERTIGER	Ausgefertigt und Beurkundet
Eppingen, den 20.05.2009	Eppingen, den 20.05.2009
Bürgermeisteramt Eppingen Fachbereich Planen & Bauen	Bürgermeisteramt
Frenger, Fachbereichsleiter	Muckle, Bürgermeister

Planzeichenerklärung

1) Art der baulichen Nutzung

- GE 1.2** Gewerbegebiet §9(1) Nr.1 BauGB, §8 BauNVO
- Gle** Eingeschränktes Industriegebiet §9(1) Nr.1 BauGB, §9 BauNVO

2) Maß der baulichen Nutzung

- 0,6** Grundflächenzahl §9(1) Nr. BauGB, §§16,17,19 BauNVO
- 10,0** Baumassenzahl §9(1) Nr. BauGB, §§16,17,21 BauNVO
- a** abweichende Bauweise offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelängen §9(1) Nr.1 BauGB, §22 BauNVO

3) Überbaubare Grundstücksfläche

- Baugrenze** §9(1) Nr.2 BauGB, §23 BauNVO

4) Verkehrsflächen (die innere Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich)

- 190,86** öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenhöhen §9(1) Nr.11 BauGB
- 0,5** Straßenbegrenzungslinie §9(1) Nr.11 BauGB
- 9,0** Fahrbahn
- 18m** Parkplatz
- 18m** Radweg
- 18m** Gehweg
- 18m** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung Öffentliche Parkplätze §9(1) Nr.11 BauGB
- 18m** Feldweg keine Erschließungsanlage im Sinne von §127 BauGB §9(1) Nr.18a BauGB

5) Versorgungsanlagen

- 18m** Elektrizität Trafostation §9(1) Nr.12 BauGB

6) Grünfläche

- 18m** Öffentliche Grünfläche §9(1) Nr.15 BauGB
- 18m** Private Grünfläche §9(1) Nr.15 BauGB

7) Maßnahmen zum Schutz u. Entwicklung von Natur u. Landschaft

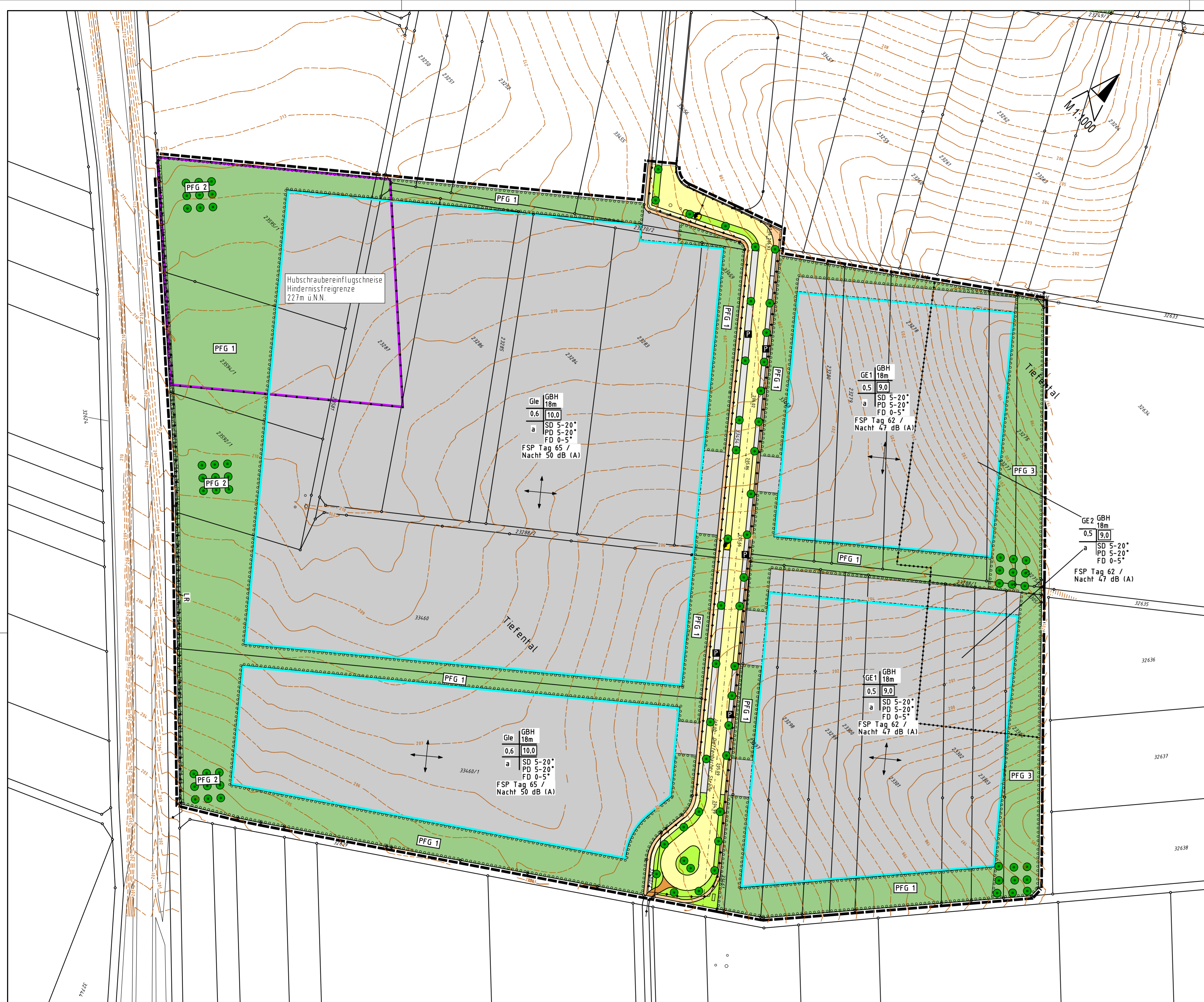
- 18m** Pflanzgebot (Pfg. 1, 2, 3) §9(1) Nr.25a BauGB
- 18m** Pflanzgebot für Einzelbäume §9(1) Nr.25a BauGB

8) Sonstige Planzeichen

- 18m** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9(7) BauGB
- 18m** Firstrichtung und Gebäudehauptrichtung
- 18m** Höhenlinie ü. N. N.
- 18m** Leitungsrecht zu Gunsten der EnBW §9(1) Ziff.21 BauGB
- 18m** Leitung unterirdisch (Stromversorgung) §9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- 18m** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung §16 Abs.5 BauNVO
- 18m** Fläche für den Luftverkehr Hubschraubereinflugschneise

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe über Verkehrsfläche (GBH)
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Bauweise	Dachform/Dachneigung (min./max.)
Flächenbezogener Schallleistungspegel (FSP)	





Eppingen

Bebauungsplan

TIEFENTAL II

– Industrie- und Gewerbegebiet –

Textliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Inhalt

A	RECHTSGRUNDLAGEN	3
B	AUFHEBUNGEN	3
C	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	Art der baulichen Nutzung	4
1.1	Eingeschränktes Industriegebiet (Gle).....	4
1.2	Gewerbegebiet (GE1).....	4
1.3	Gewerbegebiet (GE2).....	5
1.4	Definition der in Punkt 1.1, 1.2 und 1.3 ausgeschlossenen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Handelsbetriebe innerhalb des Gle und GE.....	5
1.5	Schallschutz	6
2.	Maß der baulichen Nutzung	7
2.1	Grundflächenzahl.....	7
2.2	Höhe der baulichen Anlagen.....	7
2.3	Baumassenzahl	7
3.	Bauweise	7
4.	Stellung der baulichen Anlagen	7
5.	Überbaubare Grundstücksfläche	7
6.	Stellplätze, Tiefgaragen	8
7.	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8
8.	Herstellen von Verkehrsflächen, Stützmauern, Böschungen.....	8
9.	Pflanzgebote / Pflanzbindungen	8
9.1	Allgemeines grundstückbezogenes Pflanzgebot.....	8
9.2	Pflanzgebot 1 (PFG 1 – Äußere Randeingrünung).....	8
9.3	Pflanzgebot 2 (PFG 2 - Anlage von Baumquartieren entlang der B 293.....	9
9.4	Pflanzgebot 3 (PFG 3 – Bepflanzung der Bastionen am östlichen Gebietsrand) ...	9
9.5	Einzelpflanzgebote im öffentlichen Straßenraum	9
9.6	Einzelpflanzgebote im Bereich der privaten Stellplatzflächen.....	9
9.7	Fassadenbegrünung.....	9
9.8	Dachbegrünung	10
10.	Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB.....	10
D	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	11
1.1	Dachform und Dachneigung	11

1.2	Farbe und Material der Dacheindeckung	11
1.3	Farbe und Material der Fassaden	11
2.	Einfriedigungen.....	11
3.	Werbeanlagen	12
4.	Gestaltung der privaten Grünflächen	12
5.	Materialien zur Böschungssicherung	12
6.	Niederspannungsleitungen	13
E	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGS- BZW. KENNNTISGABEVERFAHREN	14
1.	Baugrund.....	14
2.	Erdaushub	14
3.	Erschließen von Grundwasser	14
4.	Gestaltung der Niveauunterschiede zwischen den einzelnen Plateauebenen.....	15
5.	Belange des Bodenschutzes.....	15
6.	Belange des Denkmalschutzes.....	15
7.	Pflanzplan.....	15
8.	Nachbarrecht.....	15
9.	Lampen und Baumstandorte.....	16
10.	Anlagen zum Bebauungsplan	16
F	VERFAHRENSVERMERKE	17
	Zusammenfassende Erklärung	18
1.	Ziel der Bebauungsplanung.....	18
2.	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	18
3.	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	18
4.	Abwägungsergebnis hinsichtlich anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	20
Anlagen.....	21
	Artenverwendungsliste.....	21

A RECHTSGRUNDLAGEN

- Das **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018);
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);
- die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58);
- das **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);
- die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg auf Grundlage der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252);
- die **Gemeindeordnung (GemO)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577);
- das **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.1999 (GBl. S.1);
- das **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.03.1995 (GBl. S. 385) sowie
- das **Bodenschutzgesetz (BodSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. S. 802).

B AUFHEBUNGEN

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

C PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO vom 23.01.1990)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 und 9, §§ 8 und 9 BauNVO)

1.1 Eingeschränktes Industriegebiet (Gle)

(§ 9 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind abweichend von § 9 Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe (vgl. Definition Punkt 1.4)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend von § 9 Abs. 2 folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig

- Betriebe, welche im Gebiet produzierte Produkte an Ort und Stelle verkaufen
- Tankstellen mit zugehörigem Tankshop

Gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit ergeht im jeweiligen Einvernehmen mit dem Technischen Ausschuss der Stadt Eppingen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend von § 9 Abs. 2 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig:

1.2 Gewerbegebiet (GE1)

(§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe (vgl. Definition Punkt 1.4)

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

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

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend von § 8 Abs. 2 folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe, welche im Gebiet produzierte Produkte an Ort und Stelle verkaufen

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit ergeht im jeweiligen Einvernehmen mit dem Technischen Ausschuss der Stadt Eppingen.

1.3 Gewerbegebiet (GE2)

(§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe (vgl. Definition Punkt 1.4)

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

- Wohnungen für Aufsichts-, und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend von § 8 Abs. 2 folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe, welche im Gebiet produzierte Produkte an Ort und Stelle verkaufen

Die ausnahmsweise Zulässigkeit ergeht im jeweiligen Einvernehmen mit dem Technischen Ausschuss der Stadt Eppingen.

1.4 Definition der in Punkt 1.1, 1.2 und 1.3 ausgeschlossenen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Handelsbetriebe innerhalb des Gle und GE

Definitionen¹: Einzelhandelsbetriebe sind Betriebe, die ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkaufen. Zu ihnen zählen u.a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, SB-Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.

Sonstige großflächige Handelsbetriebe² sind Betriebe, die in nicht unerheblichem Umfang (mehr als 10% vom Gesamtumsatz) auch an letzte Verbraucher verkaufen und hinsichtlich ihrer Auswirkungen großflächigen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind. Betriebe mit reiner Großhandelsfunktion zählen nicht zu den sonstigen großflächigen Handelsbetrieben.

Hinweis: Ausnahmsweise zulässige Gewerbebetriebe (vgl. Ausnahmen) fallen nicht unter den hier definierten Einzelhandelsbegriff.

¹ Vgl. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg vom 21.02.2001 – GABI. 290, Ziffer 2.2.2.

² Vgl. ebenda, Ziffer 2.2.3

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

Die im Gle, GE1 und GE2 - Gebiet gemäß §1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Betriebe, welche ausschließlich eigen produzierte Produkte an Ort und Stelle verkaufen, fallen nicht unter den obenstehend definierten Einzelhandelsbegriff.

1.5 Schallschutz

(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung des Wohngebietes Scheuerle in Eppingen sind nach § 1 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO die in den zeichnerischen Festsetzungen des Plans dargestellten flächenbezogenen Schalleistungspegel durch bauliche und sonstige aktive und passive technische Vorkehrungen wie z.B. Schallisolierung, Schallschutzwände, Schallschutzfenster Gebäudestellung oder Betriebsablauforganisation und andere Maßnahmen einzuhalten. Berechnungsgrundlage der festgesetzten zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist eine schalltechnische Prognoseberechnung der DEKRA-Umwelt GmbH zum Bebauungsplanverfahren, welche dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt. Die schalltechnische Prognoseberechnung ist damit Teil der Bebauungsplanfestsetzungen, soweit sie Definitionen, Berechnungsarten und Erläuterungen zu den flächenbezogenen Schalleistungspegeln enthält.

Die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel beziehen sich auf eine Berechnung einer Schallausbreitung ohne umliegende, durch Baumaßnahmen im Gebiet zu erwartende Gebäudeabschirmungen und Schallschutzmaßnahmen Dritter.

Es wird empfohlen, im konkreten Baugenehmigungsverfahren mittels einer Schallimmissionsprognose zum jeweiligen Bauvorhaben nachzuweisen, dass die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel bei der jeweils beantragten höchstzulässigen Betriebszeit eingehalten werden.

Höhere flächenbezogene Schalleistungspegel sind für die einzelnen Teilflächen grundsätzlich zulässig, sofern durch eine detaillierte Schallimmissionsprognose nach TA-Lärm 1998 nachgewiesen wird, dass die in der nachfolgenden Tabelle für die einzelnen Teilflächen angegebenen reduzierten Immissionsrichtwerte am ungünstigsten Immissionspunkt des Wohngebietes „Scheuerle“ (hier IP1, vgl. beiliegendes Gutachten DEKRA Umwelt GmbH) z.B. durch Abschirmungen o.ä. dennoch eingehalten werden.

Emissionsquelle	Reduzierte Immissionsrichtwerte am ungünstigsten Punkt des Wohngebietes „Scheuerle“ (IP1) in dB(A)	
	Tag	Nacht
Fläche II	45	30
Fläche VII	32	17
Fläche VIII	34	19

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO und § 19 BauNVO)

- siehe Planeintrag -

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe (GH) beträgt 18 m.

Die Bezugspunkte für die Gebäudehöhen beziehen sich auf die Straßenhöhe in Höhe der jeweiligen Grundstücksmitte.

Die Gebäudehöhe für technisch bedingte Aufbauten kann um eine Höhe von max. 2,00m auf einer Grundfläche von max. 10% der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden. Weitergehende Überschreitungen – insbesondere zur Nutzung von Sonnenenergie – können ausnahmsweise durch die Baurechtsbehörde zugelassen werden.

Im Bereich der Hubschraubereinflugschneise ist mit Gebäuden und Dachaufbauten die Hindernisfreigrenze von 227m ü.N.N. einzuhalten.

Die Plateauhöhen sind in Bezug auf die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsflächen mit der Stadt Eppingen abzustimmen.

2.3 Baumassenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr.2 BauNVO und § 21 BauNVO)

-Obergrenzen, siehe Planeintrag -

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

a = abweichende Bauweise, d.h. offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen > 50m zulässig

4. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- vgl. Planeintrag -

Die Stellung der Gebäudehauptseiten sind parallel zu den Grundstücksgrenzen, entsprechend den in der Plankarte dargestellten Richtungspfeile auszurichten.

Ausnahme: bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen, sowie zur Nutzung der Sonnenenergie können im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde Ausnahmen zugelassen werden

5. Überbaubare Grundstücksfläche

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

Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

- vgl. Planeintrag -

6. Stellplätze, Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 74 Abs. 1 LBO)

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den mit Pflanzgeboten belegten Flächen oder sonstigen gärtnerisch anzulegenden Flächen. Garagen und Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- vgl. Planeintrag - die innere Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich

8. Herstellen von Verkehrsflächen, Stützmauern, Böschungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Hinterbeton bis 40 cm Betonsockel infolge der Herstellung der Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

Sollten Stützmauern geländebedingt erforderlich werden, dürfen diese nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m errichtet werden. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis von mindestens 1:2 auszugleichen.

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Niveauunterschiede zwischen den Baugrundstücken und dem öffentlichen Straßenraum dienen, können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.

9. Pflanzgebote / Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)

Die Pflanzgebote für Einzelbäume und Gehölzgruppen sind mit standortgerechten, heimischen Arten nach der Artenverwendungsliste (vgl. Anlage) umzusetzen.

Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist im gesamten Planungsgebiet unzulässig. Grünflächen, für die keine oder keine flächige Gehölzbepflanzung vorgesehen ist, sind mit einer Gräser-Kräuter-Mischung (Mischung aus Wiesengräsern mit einem Mindestanteil von 30 % Wildkräutern, aus autochthonem Saatgut) zu begrünen.

9.1 Allgemeines grundstückbezogenes Pflanzgebot

Je Baugrundstück sind im Bereich der nicht überbaubaren Bauflächen (außerhalb der privaten Grünflächen) mindestens 8 Einzelbäume als Hochstämme 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 24 cm entsprechend der Artenverwendungsliste anzupflanzen.

9.2 Pflanzgebot 1 (PFG 1 – Äußere Randeingrünung)

Entlang der äußeren Grenzen des Plangebiets und im Bereich der Grenzen zwischen den neuen Baugrundstücken (gliedernde Freiraumzäsuren) des Plangebietes sind Pflanzflächen als geschlossene, frei wachsende Baumhecken anzulegen. Bei den Baumhecken sind sowohl höherwüchsige als auch Straucharten im Unterwuchs zu verwenden, sie sind mindes-

tens 3-reihig anzupflanzen. Das Verhältnis Bäume zu Sträuchern soll innerhalb der Gehölzgruppen etwa 1:10 betragen. (vgl. Artenverwendungsliste). Als Pflanzverband ist ein Raster von mind. 2 m x 2 m einzuhalten. Die Einzelbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 24 cm entsprechend der Artenverwendungsliste anzupflanzen. Die Gehölzgruppen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.3 Pflanzgebot 2 (PFG 2 - Anlage von Baumquartieren entlang der B 293)

Zur Anlage von räumlich gliedernden Baumquartieren entlang der B 293 sind am Westrand des Geltungsbereichs im Bereich der privaten Grünflächen insgesamt drei Baumquartiere mit je 9 säulenförmig wachsenden Gehölzen der Arten Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'fastigiata') oder Pyramideneiche (*Quercus petraea* 'fastigiata') mit einem Stammumfang von mind. 20-24 cm zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Standorte der Baumquartiere sind nicht bindend, sondern diese können entsprechend der jeweiligen Grundstücksbildung entlang der B 293 angeordnet werden.

9.4 Pflanzgebot 3 (PFG 3 – Bepflanzung der Bastionen am östlichen Gebietsrand)

Die Böschungsaufschüttungen für die „Bastionen“ an der Ostgrenze des Plangebietes sind mit heimischen Sträuchern gemäß der Artenverwendungsliste zu bepflanzen. Sofern sie teilweise mit Gabionen gesichert werden sollen, sind diese mit Buschlagen zu begrünen. Hierfür eignen sich insbesondere Weidenarten (vgl. Artenverwendungsliste). Die Einzelgehölze auf den Bastionen sind mit Hochstämmen 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 20 bis 24 cm entsprechend der Artenverwendungsliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.5 Einzelpflanzgebote im öffentlichen Straßenraum

Die auf bzw. entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Plan festgesetzten Einzelpflanzgebote sind mit einer Grünfläche/Baumscheibe von mindestens 2,0 m x 2,5 m anzulegen und mit einem hochstämmigen Laubbaum – Stammumfang 16 bis 18 cm – zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Plandarstellung festgesetzten Standorte für Strassen begleitende Bäume sind nicht bindend und können im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde im Rahmen der Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen geringfügig verschoben werden.

9.6 Einzelpflanzgebote im Bereich der privaten Stellplatzflächen

Werden Stellplatzflächen auf den überbaubaren Grundstücksflächen angelegt, so ist je 4 PKW-Stellplätze 1 Baum anzupflanzen. Für die Bepflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu verwenden, Arten gemäß Artenverwendungsliste. Die Baumscheibe (mindestens 2,5 m x 2,5 m) ist vor dem Überfahren bzw. Verdichten zu schützen (Randsteineinfassung oder Baumschutzsystem)

9.7 Fassadenbegrünung

Geschlossene Wandflächen sind, unabhängig von der Länge, mit einer Rank- oder Kletterpflanze entsprechend der Artenverwendungsliste je 5 laufende Meter Wandfläche zu begrünen (Öffnungen kleiner/gleich 0,75 qm bleiben unberücksichtigt). Der Anteil starkwüchsiger Arten muss mindestens 80 % betragen. Entsprechende Rank- und Kletterhilfen sind vorzusehen. Begründete Ausnahmen können zugelassen werden, ein Begrünungsausgleich geschaffen wird (z.B. 1 großkroniger Laubbaum je 10 m Fassadenlänge).

9.8 Dachbegrünung

Flach-, Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° sind mit einer vollflächigen extensiven Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratstärke von 8 bis 10 cm zu versehen. Ausgenommen sind Dachflächen für technische Aufbauten. Geeignete Arten können aus Artenverwendungsliste ersehen werden.

Bei Dachkonstruktionen mit Spannweiten > 20 m kann die Dachbegrünung auf 20 % der Dachfläche begrenzt werden, wenn gleichzeitig auf dem Grundstück eine Fläche von mindestens 80 % der nicht begrüneten Dachflächen mit großkronigen Bäumen entsprechend der Artenverwendungsliste bepflanzt, gärtnerisch angelegt und dauerhaft erhalten wird. Der Nachweis über den Umfang der aufgrund dieser Festsetzung vorzunehmenden bodenbezogenen Ersatzpflanzungen ist im Freiflächenplan zum Baugesuch zu erbringen.

10. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wird grundsätzlich innerhalb des Plangebiets nachgewiesen. Dennoch verbleibt ein Kompensationsdefizit von rund 2,82 ha (bei Aufwertung um eine Wertstufe). Für das Gebiet Tiefental II wird hierfür eine externe Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 5220, Gemarkung Stebbach nachgewiesen.

Die notwendigen plangebietsinternen und -externen Ausgleichsquantitäten werden im grünordnerischen Fachbeitrag mit integriertem Umweltbericht näher beschrieben.

PLANFERTIGER

Eppingen, den 19.05.2009

BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN

– Fachbereich Planen & Bauen –



Frenger
Fachbereichsleiter

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 20.05.2009

BÜRGERMEISTERAMT



Muckle
Bürgermeister

D ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

- siehe Planeinschrieb -

Eine Firstrichtung wird nicht festgesetzt

1.2 Farbe und Material der Dacheindeckung

(§ 74 Abs. 1 LBO)

Glänzende, lichtreflektierende oder polierte Materialien sowie in ihrer Fernwirkung grelle Farbtöne sind als Materialien zur Dacheindeckung nicht zulässig.

Ausnahmen können zur Nutzung von Sonnenenergie zugelassen werden.

1.3 Farbe und Material der Fassaden

(§ 74 Abs. 1 LBO)

Glänzende und lichtreflektierende 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.

Die Fassaden der Gebäude sind mit mindestens zwei Materialien von jeweils gebietsprägendem Anteil auszuführen. Sie haben jeweils nach max. 30m Wandlänge eine vertikale Gliederung aufzuweisen. Die Gliederung muss sich über 90% der Höhe der Fassade erstrecken. Die Gliederung kann durch Materialwechsel oder Vor- oder Rücksprünge ausgeführt werden.

2. Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigung sind zulässig: Lebende Einfriedigungen aus Sträuchern und Gehölzen (vgl. Artenverwendungsliste), Maschendrahtzäune, Stab- und Wellgitter einschließlich Sockel bis 2,00m Höhe. Die Höhe der Sockelmauern ist auf 0,40m begrenzt. Zäune sind entsprechend der Artenverwendungsliste fachgerecht zu begrünen.

Mit Einfriedigungen muss gegenüber Feldwegen ein Mindestabstand von 1m, mit Anpflanzungen (Hecken....) ein Mindestabstand von 1,50m eingehalten werden.

In begründeten Fällen kann die Höhe der Einfriedigung das angegebene Maß um 1 m überschreiten. Die Ausnahme erfolgt in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

3. Werbeanlagen

(§ 11 Abs. 3 i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen und Automaten sind unzulässig in öffentlichen Verkehrsflächen, sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Werbeanlagen sind nur grundstücks- bzw. betriebsbezogen zulässig. Sie müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen. Die Oberkanten der Werbeanlagen dürfen die jeweiligen Oberkanten der Gebäude nicht überschreiten. Die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig.

Durchgehende Farbbänder mit Werbecharakter sind auf den Fassaden unzulässig. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Die Höhe der Werbeanlage selbst (Logo bzw. Schrift o.ä.) darf max. 1,50 m betragen. Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, u.ä. sind unzulässig. Die Verkehrssicherheit der angrenzenden Verkehrsinfrastruktur muss gewährleistet sein.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke und Gestaltung der Stellplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO und § 1 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 38 Abs. 1 Nr. 15 LBO)

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

Fußwege, Gehwege und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie PKW-Stellplätze und Parkieranlagen für PKW in den öffentlichen Räumen sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet ist – bspw. durch Verwendung von Rasensteinen, Rasenpflaster oder wasserdurchlässiger, sandverlegtes Drainfugenpflaster, wassergebundenen Decken oder in ihrer Wasserdurchlässigkeit entsprechenden Materialien.

4. Gestaltung der privaten Grünflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die im Grünordnungsplan dargestellten privaten Grünflächen sind gärtnerisch bzw. gemäß Vorgaben der planungsrechtlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) zu gestalten. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen Nutzungen frei zu halten.

Lediglich im Bereich der Böschungsaufschüttungen im Osten („Bastionen“ - vgl. PFG 3), welche im Zuge Geländemodellierung der entsprechenden Baugrundstücke errichtet werden, kann eine Befestigung der Geh- und Aufenthaltsflächen durch wassergebundene Decke zugelassen werden. Diese sind in den Freiflächengestaltungsplänen zum Baugesuch darzustellen.

5. Materialien zur Böschungssicherung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die „Bastionen“ im östlichen Planungsgebiet im Übergang zum Landschaftsraum können zur Sicherung der Standfestigkeit bis zu einem Drittel ihrer Höhe baulich gefasst werden. In der Materialwahl sind Natursteintrockenmauern oder Gabionen zu verwenden. Gabionen und

Trockenmauern aus Blocksteinen sind durch Buschlagen zu begrünen. Entstehende Erdböschungen sind mit Sträuchern zu bepflanzen.

6. Niederspannungsleitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

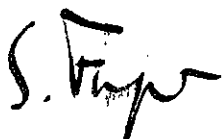
Die im Gebiet zu verlegenden Niederspannungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen. Die Ausführung als Freileitung ist nicht gestattet.

PLANFERTIGER

Eppingen, den 19.05.2009

BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN

– Fachbereich Planen & Bauen –



Frenger
Fachbereichsleiter

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 20.05.2009

BÜRGERMEISTERAMT



Mucke
Bürgermeister

E HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGS- BZW. KENNTNISGABEVERFAHREN

Nachrichtliche Übernahme von Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 74 Abs. 1 LBO)

1. Baugrund

Für das Plangebiet liegt ein geotechnisches Standortgutachten zum vorhandenen Baugrund vor. Im Zuge der Durchführung von Baumaßnahmen wird die Durchführung von Haupterkundungen vor Beginn der Gründungsarbeiten erforderlich. Im Zuge des Massenausgleichs innerhalb des Plangebietes können beim Wiedereinbau anstehende Böden der Schicht 2 (Lößlehme) unter Konditionierungsmaßnahmen verwendet werden.

Für weitere Ausführungen wird auf das geotechnische Standortgutachten (vgl. Anlage) verwiesen.

2. Erdaushub

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden bzw. einzubauen.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

3. Erschließen von Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIB (Nr. 201). Die Vorschriften der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Gem. § 35 WHG i.V.m. § 37 Abs. 4 WG sind unvorhergesehene Erschließungen von Grund- und Schichtwasser unverzüglich der Wasserbehörde anzuzeigen. Die Arbeiten, die zur Erschließung von Grundwasser geführt haben, sind bis zu einer einvernehmlichen Regelung mit den Wasserbehörden einstweilen einzustellen.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Nach Aussage des vorliegenden geotechnischen Standortgutachtens ist die Klärung der am Standort herrschenden Grundwassersituation vor Durchführung von Baumaßnahmen zwingend erforderlich.

4. Gestaltung der Niveauunterschiede zwischen den einzelnen Plateauebenen.

Grundsätzlich sind zur Überbrückung von Höhenunterschieden ingenieurblogische Bauweisen mit lebenden Materialien (z. B. Spreitlagen, Buschlagen usw.) oder Kombinationsbauweisen aus lebenden und toten Materialien (z. B. begrünte Trockenmauern, begrünte Betonfertigteile usw.) einem Ausbau mit toten Materialien (v. a. mit Beton) vorzuziehen.

5. 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.

6. Belange des Denkmalschutzes

Beim Vollzug der Planung können 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.

7. Pflanzplan

Bei der Vorlage der prüffähigen Baugesuchsunterlagen ist als Teil der Baugesuchsvorlagen ein Pflanzplan einzureichen.

Der Pflanzplan hat Aussagen über die Gestaltung der Außenanlagen des gesamten Grundstücks zu enthalten (insbesondere zu Geländehöhen, Stützmauern und Bepflanzung).

Der Pflanzplan ist Bestandteil der Baugenehmigung!

8. Nachbarrecht

Insbesondere bei Pflanzmaßnahmen und bei der Errichtung von Einfriedigungen sind die Bestimmungen des „Nachbarschaftsrechts Baden-Württemberg – NRG“ zu beachten.

9. Lampen und Baumstandorte

Die im Bebauungsplan eingetragenen Lampen- und Baumstandorte können, wenn es aus erschließungs- und baulandumlegungstechnischen Gründen erforderlich ist, in Abstimmung mit der Stadt Eppingen verändert werden. Verbindlich ist jedoch der bei der Erschließung festgelegte Standort. Die Nutzung der Grundstücke hat sich an den Lampen- und Baumstandorten zu orientieren.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.

10. Anlagen zum Bebauungsplan

Die vorliegenden Fachgutachten werden Bestandteil der Begründung und dienen der Erläuterung der Planungsabsicht, der textlichen Festsetzungen und der Darstellung im Plan:

- Grünordnerischer Fachbeitrag mit integriertem Umweltbericht zum Bebauungsplan TIEFENTAL II (Netzwerk für Planung und Kommunikation, Stuttgart, Entwurfsstand 19.05.2009).
- Naturschutzfachliche Übersichtsbegehung zur Feststellung der Auswirkungen der Planung auf arten- oder naturschutzfachlich relevante Tier- und Pflanzenarten (BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Sinsheim, Entwurfsstand 04.05.2009).
- Rechnerische Prognose von Schallimmissionen zum geplanten Industriegebiet „Tiefental“ nordöstlich des Stadtkerns von Eppingen (DEKRA Umwelt GmbH, Stuttgart, 06.06.01) *(liegt den Unterlagen nicht bei, da bereits im Bebauungsplanverfahren TIEFENTAL I aus dem Jahr 2001 enthalten).*
- Geotechnisches Standortgutachten (Smolczyk und Partner, Stuttgart, 06.08.2001) *(liegt den Unterlagen nicht bei, da bereits im Bebauungsplanverfahren TIEFENTAL I aus dem Jahr 2001 enthalten).*

F VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 2 Abs. 1 BauGB und damit Einleitung des Verfahrens	am	22.05.2007
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am	01.06.2007
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	16.07.2007 16.08.2007
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	03.12.2007 04.01.2008
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am	26.02.2008
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	02.05.2008
Offenlage der Entwürfe mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt	vom bis	09.05.2008 09.06.2008
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	09.05.2008 09.06.2008
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB	vom bis	03.04.2009 17.04.2009
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB	vom bis	03.04.2009 17.04.2009
Satzungsbeschlüsse des Gemeinderates gem. § 10 BauGB	am	19.05.2009
Ausfertigung der Satzungen	am	20.05.2009
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bauungsplans gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	29.05.2009

Zusammenfassende Erklärung

(§ 10 Abs. 4 BauGB)

1. Ziel der Bebauungsplanung

Ziel der Bebauungsplanung ist es, die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben zu schaffen. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan 2017 des VR Eppingen ist der Plangebietsbereich als Gewerbebaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erarbeitet, die die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan TIEFENTAL II, Büro Netzwerk für Planung und Kommunikation, Entwurfsstand 16.März 2009).

In der Ausgangssituation wird das Plangebiet vorrangig von intensiv bewirtschafteten Ackerflächen geprägt, welche keine prägenden Landschaftselemente aufweisen. Das Plangebiet weist entsprechend der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung hohe Bodengüten auf, welche innerhalb der Bodenfunktionen eine besondere, schützenswerte Funktion besitzen. Des Weiteren wird das Plangebiet aufgrund seiner Lage in der oberen Hanglage bzw. Kuppenlage geprägt durch den umliegenden offenen transparenten Landschaftscharakter des Kraichgaus mit einer sehr exponierten Lage, wenngleich bereits Vorbelastungen durch die Freileitungstrassen, das Bestandgewerbegebiet und die umliegenden Straßenachsen bestehen. Weitere tangierte Schutzgutfunktionen sind die Schutzgüter Klima (Kaltluftentstehungsflächen) und Wasser (Versiegelungsgrad der entstehenden Bebauung).

Die mit der Bebauungsplanung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung quantifiziert. Daraus abgeleitet werden zunächst Maßnahmen im Plangebiet benannt, die die Eingriffe mindern sollen. Diese Minderungsmaßnahmen wurden im Zuge der Erstellung des Umweltberichts mit integriertem grünordnerischen Fachbeitrag erstellt und vollumfänglich in den Bebauungsplan übernommen.

Nach Umsetzung der im Plangebiet vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit von rund 2,82 ha (bei Aufwertung um eine Wertstufe). Es findet deshalb eine Kompensation an anderer Stelle statt. Hierzu wird eine ökologische Aufwertungsmaßnahme im Bereich der Eisenzaue auf Gemarkung Stebbach, Flurstück Nr. 5220 durchgeführt. Damit sind die Eingriffe in Natur und Landschaft insgesamt ausgeglichen.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zeitraum vom 16.07.2007 bis 16.08.2007 wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Hierauf aufbauend wurden im Zeitraum vom 03.12.2007 bis 04.01.2008 die Behörden

und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Von Seiten der Bürgerschaft wurden keine Anregungen zur Planung vorgebracht.

Die Anregungen des Landratsamts wurden insoweit berücksichtigt, als dass im GE2 Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude, Wohnungen für Aufsichts-, und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen sind. Mit Einfriedigungen muss darüber hinaus gegenüber Feldwegen ein Mindestabstand von 1m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,50m eingehalten werden.

Die Anregungen der Stadtentwässerung Eppingen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung oder der Begründung erfolgt nicht.

Die Anregung des Sachgebietes Baurecht wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen beachtet: Der Bereich der Hubschraubereinflugschneise wird im Plan gekennzeichnet, mit Gebäuden und Dachaufbauten ist die Hindernisfreigrenze von 227m ü.N.N. einzuhalten.

Die Anregungen der EnBW Regional AG werden zur Kenntnis genommen und folgendermaßen beachtet: Die Kabeltrassen werden in den Plan übernommen, die benötigte Fläche für die Umspannstation ausgewiesen

Im Zuge der einmonatigen Offenlage des Planwerks gemäß § 4 Abs.2 BauGB wurden von Seiten der Bürgerschaft keine Stellungnahmen zur Planung vorgebracht.

Die Stellungnahmen des Landratsamtes Heilbronn werden zur Kenntnis genommen und dahingehend beachtet, dass die entlang der Jakob-Dieffenbacher-Straße liegenden, den gewerblichen Grundstücken vorgelagerten Grünflächen aufgrund der Randeinwirkungen der Erschließungsachsen und der gliedernden Einfahrtssituationen reduziert mit einem Faktor von 0,6x angesetzt werden. Die Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichtes als gesondertem Teil der Begründung des Bebauungsplans wurde entsprechend angepasst. Eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans wurde nicht erforderlich. Die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden entsprechend der Stellungnahme im Umweltbericht konkretisiert. Die Umsetzung der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Eisenzaue auf Gemarkung Stebbach, Flurstück Nr. 5220 wird über einen öffentlich - rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Eppingen und dem Landratsamt Heilbronn abgesichert. Die entsprechende Konkretisierung ist erfolgt und in den Umweltbericht aufgenommen worden.

Die Stellungnahme des Regionalverbandes Heilbronn-Franken dahingehend, dass eine nachfrageorientierte Erschließung des Baugebiets angeregt wurde, wurde zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans wurde nicht erforderlich.

Die Stellungnahme der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH in Bezug auf das Erfordernis einer Einweisung in die genaue Lage von Anlagen der T-COM wurde zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der planungsrechtlichen und örtlichen Bauvorschriften war nicht erforderlich.

Die Deutsche Post real Estate Germany GmbH teilte mit, dass deren Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Die Stellungnahme der ENBW für die Erdgas Südwest GmbH (ESW) wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, da keine wesentlichen Änderungen der bestehenden Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberfläche absehbar sind und darüber hinaus bei der abschließenden Erstellung der verkehrlichen Erschließung die vorhandenen Gasleitungen nicht tangiert werden.

Die Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken und der Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Oberes Elsenzthal teilten mit, dass keine Anregungen und Bedenken bestehen.

Im Rahmen sonstiger Planänderungen wurde nach Abwägung die überbaubare Grundstücksfläche im Südwesten des Plangebiets arrondiert und die vormals eingeplanten Kegelschüttungen aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen. Im Gegenzug wurde eine neue Grünzäsur, planungsrechtlich durch ein Pflanzgebot gesichert, eingeplant. Dieses verläuft rechtwinklig zur B293 und bewirkt eine im Gegensatz zum vorhergehenden Entwurf eine erhöhte Quantität der Grünflächen und somit auch des plangebietsinternen Ausgleichs. Darüber hinaus wurden die Maßfestsetzungen des Bebauungsplans um die Festsetzung von Baumassenzahlen erweitert.

Die in diesem Zusammenhang erforderlichen Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Anpassungen der Begründung mit integriertem Umweltbericht erfordern gemäß § 4a BauGB eine erneute Offenlage des Bebauungsplanentwurfs.

Im Zuge der einmonatigen Offenlage des Planwerks gemäß § 4a Abs.3 BauGB wurden von Seiten der Bürgerschaft keine Stellungnahmen zur Planung vorgebracht.

Die Stellungnahmen des Landratsamtes Heilbronn werden zur Kenntnis genommen und dahingehend beachtet, die Integration der artenschutzrechtlichen Belange in den Umweltbericht erfolgte.

Von Seiten des Regionalverbandes Heilbronn-Franken wird die Planung weiterhin mitgetragen.

Von Seiten der ENBW bestanden keine weiteren Anregungen und Bedenken. Von Seiten der ENBW wurde bereits im Zuge der Entwurfs-offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB für die Erdgas Südwest GmbH Stellung genommen. Die entsprechende Kenntnisnahme ist erfolgt. Von Seiten der Handwerkskammer und der IHK bestanden keine Bedenken. Anregungen wurden nicht vorgebracht. Ebenso vom Zweckverband Wasserversorgung „Oberes Elsenzthal“, vom Fachbereich Tiefbau der Stadt Eppingen sowie von Seiten der Stadtentwässerung Eppingen.

4. Abwägungsergebnis hinsichtlich anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Aufstellung des Bebauungsplans greift zwar in einen bisher nicht bebaubaren Landschaftsteil ein, ist aber durch die Ausrichtung des angrenzenden Bestandsgebietes Tiefental I in Bezug auf bereits größtenteils hergestellte Erschließung und Dimensionierung von Infrastrukturtrassen bereits vorgezeichnet gewesen. Der Standort ist im rechtskräftig gültigen Flächennutzungsplan und im Regionalplan Heilbronn-Franken dargestellt.

Der Gewerbestandort Tiefental soll in seiner Gesamtheit die Funktion besitzen, an einem gut zur Infrastruktur orientierten Ort mit geringfügigen Auswirkungen auf die umliegenden Siedlungsstrukturen ein Flächenpotenzial für die Konzentration von Betriebsneusiedlungen bzw. Betriebsverlagerungen zu bieten, welche aufgrund ihrer Betriebsstruktur einen erweiterten Flächenbedarf besitzen bzw. an ihren angestammten Betriebsstandorten kein flächenhaftes Erweiterungspotenzial mehr besitzen. Der Standort wie auch die inhaltlichen Ziele entsprechen dabei sowohl den regionalplanerischen Aussagen wie auch den Darstellungen des Flächennutzungsplans (Abschichtungsprinzip). Aufgrund der bereits begonnenen Aufsiedlung des Gesamtstandortes über den ersten Bauabschnitt und die bereits auf den Gesamtstandort hin ausgerichtete technische Infrastrukturausstattung kommen letztlich keine alternativen Entwicklungsstandorte in Betracht.

Anlagen

Artenverwendungsliste

Artenverwendungsliste für Gehölzpflanzungen

Gehölzarten:

Bäume 1. Ordnung:

x Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
x Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
x Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus rubor</i>
x Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
x Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
x Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
x Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>

x = als Straßenbaum geeignet

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Coryllus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus oxy. et mono.</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Heckenkirsche loseum	<i>Lonicera xy-</i>
Kreuzdorn tica	<i>Rhamnus cathar-</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Essigrose	<i>Rosa gallica</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder mosa	<i>Sambucus race-</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

feuchte Standorte (Gräben, Mulden):

Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>

säulenförmige Gehölze für die Bepflanzung der Baumquartiere entlang der B 293

Pyramiden-Eiche Quercus pet. ‚Fastigiata‘

Pyramiden-Hainbuche Carpinus bet. ‚Fastigiata‘

Korbweide Salix viminalis

Purpurweide Salix purpurea

Mandelweide Salix triandra

Gem. Schneeball Viburnum opulus

Pfaffenhütchen Euonymus europaeus

Gehölze für ing.-biol. Bauweisen:

Korbweide Salix viminalis

Purpurweide Salix purpurea

Mandelweide Salix triandra

Liguster Ligustrum vulgare

Roter Hartriegel Cornus sanguinea

bei Bedarf: Auswahl an Obstbaumarten:

Apfelsorten: Bittenfelder Sämling

Boskoop

Bohnapfel

Brettacher

Danziger Kantapfel

Engelsberger

Goldparmäne

Jakob Fischer

Maunzenapfel

Winterampur

Kirschensorten: Büttners Rote

Große Schwarze

Knorpel

Hedelfinger

Schneiders Späte

Knorpel

Birnensorten: Gelbmöstler

Gute Graue

Gute Luise

Pastorenbirne

Österr. Weinbirne

Schweizer Wasserbirne

Stuttgarter Geißhirtle

Weinbirne

Sonstige: Walnuß

Wildobst (Holzapfel,

Holzbirne, Speierling,

Vogelkirsche)

Zwetschgen

Artenempfehlungsliste für Rank- und Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung sowie Arten für die extensive Dachbegrünung

Fassadenbegrünung:

alle Expositionen:

Gem. Waldrebe*	Clematis vitalba
Waldrebe*	Clem. alpina
	Clem. viticella
Jelängerjelier* Wildes Rauschholz	Lonicera caprifolium
Wilder Wein	Parth. tricuspid. 'Veitchii'
	*Parth. quinquefolia
Pfeifenwinde*	Aristolochia dur.
Knöterich*	Polygonum aubertii

* Rank- oder Kletterhilfe notwendig

nur nord- und ostexponierte Lage:

Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petio- laris

extensive Dachbegrünung aus Gras- und Krautarten:

Krautarten:

Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Fetthenne	Sedum floriferum
	„Weihenstephaner Gold“
Teppichsedum	Sedum spurium
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Dachwurz	Sempervivum spec.
Heidenelke	Dianthus deltoides
Walderdbeere	Fragaria vesca
Thymian	Thymus pulegioides

Grasarten:

Schafschwingel	Festuca ovina
Flaches Rispengras	Poa compressa
Knolliges Rispengras	Poa bulbosa
Dach-Trespe	Bromus tecto- rum