

Füllschema Nutzungsschablone

Art der Nutzung	max. Traufhöhe max. Firsthöhe
GRZ	Bauweise
Dachform, Dachneigung	
WA	gem. Planeintrag
0.45	a
gem. Planeintrag	

Verfahrensvermerke

- Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB
- Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauGB sowie § 74 LBO am 10.09.2019
- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB vom 12.10.2020 bis 30.10.2020
- Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 12.10.2020 bis 30.10.2020
- Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB am 04.05.2021
- Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB am 18.06.2021
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.06.2021 bis 28.07.2021
- Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.06.2021 bis 28.07.2021
- Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW am 28.09.2021
- Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW am 28.09.2021

Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil des Bebauungsplans (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Eppingen, den .....

Thalmann, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung am ..... § 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung am ..... § 10 Abs. 3 BauGB

STADT EPPINGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Ludwig-Zorn-Straße"

M. 1:500 DIN in A2

09.08.2021

Planzeichenlegende

Planungsrechtliche Festsetzungen

- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 0.45 Grundflächenzahl (GRZ)
- TH / FH maximale Traufhöhe / Firsthöhe angegeben als absolute Höhe in m ü. NN
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

- Hauptfirstrichtung
- Ein- und Ausfahrt
- TG Flächen für Tiefgaragen
- St Flächen für Stellplätze
- N Flächen für Nebenanlagen
- Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Örtliche Bauvorschriften

- FD, 0°-5° Zulässige Dachformen: Flachdach, Dachneigung von 0° bis 5°
- SD, 30°-40° Satteldach, Dachneigung von 30° bis 40°

Sonstige Planzeichen

- Bestandshöhe Gehweg (nachrichtliche Darstellung)
- Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)

VBB\_Ludwig\_Zorn\_Str-007-frühzeitige.s12

**SCHÖFFLER**  
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE  
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

# STADT EPPINGEN

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ludwig-Zorn-Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften**

Fassung vom 09.08.2021

### **Schöffler.stadtplaner.architekten**

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

mail@planer-ka.de

www.planer-ka.de

## Verfahrensvermerke

Durchführung im Verfahren gem. §13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	am 10.09.2019
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	vom 12.10.2020 bis 30.10.2020
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Zeitraum	vom 12.10.2020 bis 30.10.2020
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	am 04.05.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am 18.06.2021
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs	vom 28.06.2021 bis 28.07.2021
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung im Zeitraum	vom 28.06.2021 bis 28.07.2021
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes	am 28.09.2021
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften	am 28.09.2021

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Eppingen, den 20.10.2021

Thalmann, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am 22.10.2021
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am 22.10.2021

## Teil A – Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung

## Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtliche Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

### In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

#### 1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

In Anwendung von § 9(2) BauGB unter Bezug auf § 12 Abs. 3a BauGB sind im Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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

##### 2.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

#### Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

- Anlagen für Verwaltungen

**Unzulässig sind:**

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

**3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)****3.1 Allgemeines**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Trauf- und Firsthöhen gem. Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die festgesetzten Werte sind Maximalwerte. Die Trauf- und Firsthöhen sind als absolute Höhen in Metern ü. NN. festgesetzt.

**3.2 Grundflächenzahl**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in §19 (4) BauNVO genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,75 überschritten werden.

**3.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die **Traufhöhe (TH)** wird bei geneigten Dächern am traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bestimmt, bei Flachdächern an der Oberkante Flachdachattika.

Die **Firsthöhe (FH)** gilt nur für geneigte Dächer und wird am höchsten Punkt der Dachhaut bestimmt.

Die festgesetzten Traufhöhen dürfen durch Gauben oder Zwerchhäuser auf maximal der Hälfte der Fassadenlänge um bis zu 2,0m überschritten werden.

In den im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen, in denen nur Flachdächer zulässig sind, dürfen die festgesetzten Traufhöhen durch Geländer zur Absturzsicherung oder Oberlichter um maximal 1,0 m überschritten werden.

**4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen bis zu 65,0m zulässig sind.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer und Lüftungsschächte auf einer Länge von maximal 5,0m um maximal 1,5m überschritten werden. In dem Teil der überbaubaren Flächen, bei dem eine maximale Traufhöhe von 204.2m ü. NN festgesetzt ist, ist zusätzlich eine Überschreitung der südlichen Baugrenze mit Stützwänden um bis zu 2,0m zulässig.

**5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)****5.1 Stellplätze und Garagen**

Ebenerdige Stellplätze sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Tiefgaragen inklusive der zugehörigen Rampenbauwerke sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Oberirdische Garagen oder Carports sind unzulässig.

## **5.2 Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind nicht überdachte Stellplätze für Fahrräder.

Nebenanlagen gemäß § 14(2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind im gesamten Geltungsbereich ausnahmsweise zulässig.

## **6 Pflanzgebote (§9 (1) Nr. 25 BauGB)**

### **6.1 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher**

Je 400 qm angefangener Grundstücksfläche ist ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste (Ziff. 9 der Hinweise) zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

### **6.2 Dachbegrünung**

Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 8 cm betragen. Ausgenommen sind Flächen für Oberlichter und Dachterrassen.

### **6.3 Begrünung von Tiefgaragen**

Tiefgaragendächer sind, soweit sie nicht überbaut bzw. für Erschließungszwecke oder Nebenanlagen verwendet werden, mit einer Erdaufschüttung über der Drainschicht von mindestens 40 cm zu versehen und als Vegetationsfläche anzulegen.

## **7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)**

### **7.1 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Für die Straßenbeleuchtung und die grundstücksbezogene Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (1. Priorität: LED, 2. Priorität: Natriumniederdrucklampen) zu verwenden. Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sein, die Oberflächentemperatur der Leuchten darf 60° C nicht überschreiten.

### **7.2 Einfriedungen**

Einfriedungen müssen einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von mindestens 0,15 m aufweisen (Durchlässigkeit für Kleintiere).

## Teil C - Örtliche Bauvorschriften

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

### In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

#### 1 Dächer

Zulässig sind Flachdächer mit 0°- 5° Dachneigung und Satteldächer mit 30°- 40° Dachneigung gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Auf die Festsetzung zur Dachbegrünung unter Ziff. 6.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird verwiesen.

Metallgedeckte Dächer (Blei, Kupfer, Zink) sind nur mit verwitterungsfester Beschichtung zugelassen

#### 2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder an der Fassade im Erdgeschossbereich der Gebäude bis zu einer Größe von maximal 0,3 qm zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

#### 3 Einfriedungen

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur als geschnittene Hecken mit oder ohne eingezogenem Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von max. 1,3m zulässig.

#### 4 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsleitungen zur Stromversorgung sind unterirdisch zu verlegen.

#### 5 Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

#### 6 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Wegeflächen und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen, sofern keine Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser besteht.

Die Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen überdeckt sind, sind als Vegetationsfläche anzulegen und zu pflegen. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind nicht zulässig.

## Teil E - Hinweise

### 1 Vorhabenpläne und Anlagen zur Begründung

Die Vorhaben- und Erschließungspläne (VEP) des Planungsbüros **hkplan**, Ludwigsburg sind Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der VEP besteht aus folgenden Plänen:

- Lageplan mit Dachaufsicht (Stand 19.11.2020)
- Grundriss Ebene 0 – Hanggeschoss (Stand 05.10.2020)
- Grundriss Ebene 1 – Tiefgarage (Stand 12.07.2021)
- Grundriss Ebene 2 – Erdgeschoss (Stand 12.07.2020)
- Grundriss Ebene 3 – Obergeschoss (Stand 05.10.2020)
- Grundriss Ebene 4 – Dachgeschoss (Stand 05.10.2020)
- Ansichten und Schnitte (Stand 12.07.2021)
- Entwässerungsplan (Stand: 19.04.2021)

Gesonderte Anlagen zur Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:

- Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung  
Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschafts-  
pflege, Obersulm in der Fassung vom März 2019
- Schallimmissionsprognose,  
Kurz und Fischer GmbH, Bretten in der Fassung vom 03.07.2020
- Verkehrsuntersuchung,  
Planungsgruppe Kölz, Ludwigsburg in der Fassung vom 30.06.2020
- Verkehrliche Stellungnahme und  
Planungsempfehlung zur Tiefgaragenplanung in der Fassung vom 15.07.2021
- Abschätzung von Geruchsmissionen,  
Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH, Karlsruhe in der Fassung vom 07.02.2020
- Bodengutachten, in der Fassung vom 30.11.2020

### 2 Belange des Bodenschutzes

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterbo-

den durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.

### **3 Belange des Denkmalschutzes**

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs werden die Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit im Bereich der Verdachtsfläche Abgegangene Schanzanlagen und Bastionen (Prüffall Nr. SM) berührt.

Im ausgewiesenen Bereich wurde infolge der Auswirkungen des Pfälzischen Erbfolgekriegs die mittelalterliche Befestigung der Brettener Vorstadt etwa 1693/95 durch zeitgemäße Bastionen zusätzlich verstärkt. Seit den 1780er Jahren sind die Befestigungswerke dann nach und nach obertägig abgetragen worden.

Innerhalb des Geltungsraums südlich der Ludwig-Zorn-Straße und dem Umgebungsbereich hat sich diese historische Situation als wenig oder ungestörte Grünbereiche bis heute vollständig erhalten. Archäologisch relevante Strukturen der frühneuzeitlichen Wehr- und Befestigungsanlagen sind daher gegebenenfalls in erheblichem Umfang zu erwarten. Als über andere Quellengattungen sonst nicht mehr greifbaren Relikten der barockzeitlichen Befestigungsanlagen kommt entsprechenden Funden und Befunden denkmalwerte heimatgeschichtliche und wissenschaftlich-dokumentarische Bedeutung für die Stadt Eppingen und darüber hinaus auch allgemein militärgeschichtliche Bedeutung zu. Die Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale steht grundsätzlich in öffentlichem Interesse. Durch den geplanten Tiefgaragenbau ist allerdings gegebenenfalls eine vollständige Zerstörung zu befürchten. Eine undokumentierte Beseitigung von Kulturdenkmälern ist nicht statthaft.

Die vom Regierungspräsidium geforderten archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) im Vorfeld der Erschließung des Gebiets sind inzwischen abgeschlossen. Der Sondagebericht liegt vor.

Bei der Sondage gelang der Nachweis eines frühneuzeitlichen Befestigungswerkes. Die eigentliche Schanze liegt nach dem Sondagebericht vermutlich östlich der während der Sondage aufgedeckten Befunde. Ebenfalls entdeckt wurden bei der Sondage spätmittelalterliche Siedlungsbefunde in Form von Gruben und einem möglichen Grubenhaus / Erdkeller.

Die noch erforderlichen Untersuchungen wurden durch ein qualifiziertes Fachbüro durchgeführt und Ende Juli 2021 abgeschlossen.

Sollten bei der weiteren Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Klein-denkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

#### **4 Altlasten**

Hinweise auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind der unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

#### **5 Energiegewinnung**

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

#### **6 Artenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen müssen die Belange des Artenschutzes beachtet werden. Es ist verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Die Entnahme von für Zweig-, Höhlen- und Gebäudebrüter als Nistplatz geeigneten Strukturen (Gartenhäuser, Gehölze) muss außerhalb der Brutzeit zwischen Mitte September und Ende Februar erfolgen.

Im Übrigen wird auf die Inhalte der Artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung des Büros Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftspflege in der Fassung vom März 2019 verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist.

#### **7 Vogelschlag**

Bei Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten gibt es Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ggf. eine Überprüfung auf die Notwendigkeit von Vogelschutzglas durchzuführen.

#### **8 Verlegung von Telekommunikationsleitungen**

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

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

#### **9 Pflanzliste**

Folgende Gehölze können für Pflanzmaßnahmen im Rahmen der festgesetzten Pflanzgebote verwendet werden:

Das Anpflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

**Bäume / Hochstämme:**

<b>Botanische Bezeichnung</b>	<b>Deutscher Name</b>
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feldahorn
Salix alba	Silber-Weide
Betula pendula	Hänge-Birke
Tilia cordata	Winter-Linde
Prunus avium	Süßkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus domestica	Zwetschge
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Malus spec.	Apfel i.S.
Pyrus spec	Birne i.S.

Bei der Pflanzung sind Stammdurchmesser von mindestens 16/18 cm für Laub- und 10/12 cm für Obstbäume zu wählen.

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

**Sträucher für freiwachsende Hecken zur Randeingrünung:**

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

**Gehölze für geschnittene Hecken zur Grundstückseinfriedigung:**

<b>Botanische Bezeichnung</b>	<b>Deutscher Name</b>
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Acer campestre	Feldahorn

**Rankgewächse zur Begrünung von Fassaden:**

<b>Botanische Bezeichnung</b>	<b>Deutscher Name</b>
Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Knöterich
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Clematis vitalba	Waldrebe

## Teil F - Begründung

### 1 Planerfordernis

Die Stadt Eppingen hat Bedarf an innerstädtischen Wohnraum im Bereich Geschosswohnungsbau. Aus diesem Grunde soll ein Teil eines gegenwärtig als Gartenfläche genutzten Areals südlich der Ludwig-Zorn-Straße einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die geplante städtebauliche Entwicklung basiert auf einem Vorhaben der Paulus Wohnbau GmbH / Pleidelsheim, die Pläne für eine Wohnbebauung mit insgesamt 23 Wohneinheiten von dem Vorhaben wurden von dem Architekturbüro hkplan aus Ludwigsburg erstellt. Ein Antrag der Paulus Wohnbau GmbH / Pleidelsheim zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (gem. § 12 BauGB) liegt vor.

Die Stadt Eppingen hat den Aufstellungsantrag der Paulus Wohnbau GmbH / Pleidelsheim in pflichtgemäßem Ermessen erwogen und beschlossen, dass zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Projekt ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB) „Ludwig-Zorn-Straße“ gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

### 2 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Innenstadt von Eppingen südlich der Ludwig-Zorn-Straße. Der genaue räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil und umfasst eine Fläche von ca. 0,24 ha.

### 3 Verfahrensart

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ludwig-Zorn-Straße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Das beschleunigte Verfahren kann für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die der Wieder - Nutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, angewendet werden. Für diese Bebauungspläne ist keine förmliche Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB vorgesehen. Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor:

- Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung im Innenbereich im Sinne des § 13a BauGB. Bei dem Vorhabengrundstück handelt es um eine bisher unbebaute, momentan ungenutzte Fläche am Rande der Innenstadt, die auf drei Seiten von Bebauung umgeben ist.
- Die zulässige Grundfläche liegt bei einer Größe des Geltungsbereichs von ca. 0,24 ha deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gem. § 13a BauGB.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Unter § 1(6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB werden die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und die Europäischen Vogelschutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz genannt. Schutzgebiete dieser Art sind von der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

## **4 Übergeordnete Planung**

### **4.1 Regionalplan**

Im Regionalplan Heilbronn – Franken 2020 ist Eppingen als Unterzentrum ausgewiesen, wobei die Ausweisung als Mittelzentrum vorgeschlagen wird. Die Flächen im Geltungsbereich sind als bestehende Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet dargestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des für Eppingen im Regionalplan dargestellten zentralörtlichen Standortbereichs für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte. Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Rand dieser Zone. In den Vorranggebieten hat der Einzelhandel einen Vorrang vor anderen Nutzungen. Andere Nutzungen sind jedoch zulässig, soweit sie mit dem Vorrang des Einzelhandels vereinbar sind. Grob gesehen entspricht der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt, d.h. dem belebten Stadtzentrum mit hoher Funktionsmischung. Dieser Bereiche werden aufgrund ihrer historischen und stadtstrukturellen Bedeutung als schützenswert erachtet, sie sollen weiterhin für die Bewohner und Nutzer attraktiv sein. Zur typischen Funktionsmischung im Bereich der Innenstadt gehört auch die Wohnnutzung, die im Rahmen des Vorhabens umgesetzt werden soll. Nach dem aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt liegen im Bereich des Plangebiets keine Potentialflächen, auf denen in absehbarer Zeit Einzelhandelsprojekte entwickelt werden sollen. Insofern kann das Vorhaben als vereinbar mit dem Vorrang des Einzelhandels angesehen werden.

Das Vorhaben ist insofern aus den Vorgaben des Regionalplans entwickelt.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen-Gemmingen-Ittlingen ist das Planungsgebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Da das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

### **4.3 Bebauungspläne**

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist durch den Bebauungsplan "Schanz" überplant. Dieser setzt Baufluchten sowie im Süden Garten/Baumstücke fest. Im Übrigen sind die Flächen nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der östliche Teil des Plangebiets ist mit dem Bebauungsplan "Rot" überplant. Dieser setzt Mischgebietsflächen, Anpflanzungen sowie einen Fußweg fest.

### **4.4 Rahmenplan**

Für den Bereich der Ludwig-Zorn-Straße wurde von der Stadt Eppingen ein städtebaulicher Rahmenplan aufgestellt, der die weitere bauliche Entwicklung in diesem Bereich darstellen soll. Das Vorhaben basiert auf dieser Rahmenplanung.

Ziel der Rahmenplanung ist die Generierung von neuem innerstädtischen Wohnraum. Ermöglicht werden sollen Bauformen für betreutes Wohnen, Gemeinschaftswohnen und Mehrgenerationenwohnen. Die Parkierung wird durch eine Tiefgarage sichergestellt, um ausreichend Freiräume zu erhalten. Eine weitere Zielsetzung war die Weiterentwicklung der bestehenden Parkierungsflächen. Der Turnplatz im Rot wird dabei bis auf geringe Anpassungen im Randbereich in seinen Konturen erhalten. Der Rahmenplan beinhaltet drei Baufelder. Neben dem Bereich des Vorhabens soll eine Bebauung mit Doppelhäusern realisiert werden und damit auch attraktive Angebote für junge Familien.



Abb.1 Ausschnitt Rahmenplan Ludwig-Zorn-Strasse

## 5 Örtliche Gegebenheiten

### Beschreibung von Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet am nordwestlichen Rand der Innenstadt ist weder bebaut noch wird es gegenwärtig genutzt. Nördlich grenzt es an die Ludwig-Zorn-Strasse und daran anschließende Gemeinbedarfsflächen für schulische Zwecke. Im Osten schließt sich ein offener Parkplatz und weitere Gemeinbedarfsflächen für die öffentliche Verwaltung (Forstamt) und die Feuerwehr an. Südlich des Plangebiets befindet sich bestehende, gemischt genutzte Bebauung, westlich davon ein größerer Lagerschuppen und gärtnerisch genutzte Flächen. Die Bebauung der Umgebung ist geprägt durch ein- bis dreigeschossige Gebäude, vorwiegend mit Satteldächern oder Walmdächern. Die Bauweise ist heterogen.

Das Vorhabengrundstück ist gegenwärtig mit wenigen Bäumen bestanden, der restliche Gehölzbestand wurde gerodet. Die Topografie im Plangebiet ist bewegt, das Gelände fällt nach Süden hin ab. Die Höhen bewegen sich zwischen ca. 205.0m ü. NN an der Ludwig-Zorn-Strasse und ca. 194.3m ü. NN an der südlichen Grenze des Plangebiets.

Das Areal liegt außerhalb der aktuell kartierten hochwassergefährdeten Bereiche und Wasserschutzgebiete.

## 6 Planungskonzept

### 6.1 Beschreibung des Vorhabens

Das geplante Vorhaben besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 21 barrierefreien Wohneinheiten, zwei Gartenwohnungen und der zugehörigen Tiefgarage. Die Planung für das Vorhaben wurde von dem Architekturbüro hkplan aus Ludwigsburg entwickelt.

Die beiden Mehrfamilienhäuser haben 2 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss, sind mit einem Satteldach gedeckt und fügen sich damit verträglich in die bauliche Umgebung ein. Die Baukörper der beiden Häuser sind L-förmig angeordnet, so dass zur Ludwig-Zorn-Strasse eine räumliche Kante entsteht und nach Südwesten ein gemeinsamer Freibereich. Die

Baukörper sitzen auf einer gemeinsamen Tiefgarage, die in das abfallende Gelände eingepasst ist. Die beiden Gartenwohnungen mit begrünten Flachdächern sind in die Hangsituation integriert und treten nur mit ihrer Südfassade in Erscheinung.

Die beiden Mehrfamilienhäuser sind direkt von der Ludwig-Zornstraße erschlossen. Dabei ist der entlang der Straße angeordnete Baukörper als Zweispänner organisiert, bei dem gartenseitig orientierten Baukörper sind die Wohnungen über einen innenliegenden Laubengang erschlossen. Die Gartenwohnungen sind sowohl über die Tiefgarage als auch über einen internen Fußweg an das bestehende Wegenetz angebunden. Angeboten wird ein Mix aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen.

Wichtige Gestaltungsmerkmale der Wohnbebauung sind die homogen gestalteten Satteldächer, verputzte Lochfassaden, Loggien als wohnungsbezogene Freiräume sowie eine auf die Architektur abgestimmte Modellierung des Geländes.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer gemeinsamen Tiefgarage angeboten. Die Rampe der Tiefgarage ist an der östlichen Grundstücksgrenze angeordnet und an die Ludwig-Zorn-Straße angebunden. Insgesamt werden in der Tiefgarage ca. 30 KFZ-Stellplätze angeboten. Außerdem sind entlang der Ludwig-Zorn-Straße vier Stellplätze als Senkrechtparker vorgesehen.

## **6.2 Erschließung**

### **6.2.1 Verkehr**

Die verkehrstechnischen Belange des Vorhabens wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung von der Planungsgruppe Kölz aus Ludwigsburg geprüft. Die Stellungnahme liefert Aussagen zur verkehrlichen Erschließung sowie den verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung. Die Inhalte der Verkehrsuntersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Insgesamt wird durch die geplanten 23 Wohneinheiten ein Ziel- und Quellverkehrsaufkommen von ca. +108 Kfz-Fahrten pro Werktag erzeugt. Die weiteren Wohnbauflächen generieren auf der Grundlage der Rahmenplankonzeption weitere ca. +31 Kfz-Fahrten pro Werktag. Allein die Parkplatzerweiterung um ca. +15 Stellplätze zwischen dem Bauvorhaben und dem bestehenden Parkplatz lässt bei einem 5-fachen Stellplatzumschlag ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund +150 Fahrten pro Tag erwarten. Berücksichtigt man zudem noch eine lediglich geringfügige Verkehrszunahme durch allgemeine Entwicklungstrends, kann prognostisch von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen im relevanten Erschließungsbereich des Bauvorhabens von insgesamt ca. +330 Kfz-Fahrten pro Werktag ausgegangen werden. Dieses Verkehrsaufkommen orientiert sich überwiegend in Richtung Kaiserstraße / östliche Ludwig-Zorn-Straße (+240 Kfz/24h) und zu einem geringeren Teil über die Jahnstraße in Richtung Ludwig-Zorn-Straße / Katharinenstraße (+90 Kfz/24h).
- In Anbetracht der bestehenden Erschließungsfunktion der Ludwig-Zorn-Straße und der im Grundsatz geringen bis sehr geringen Verkehrsbelastung sind die prozentual teilweise deutlichen Verkehrszunahmen im Zuge der Ludwig-Zorn-Straße in einer Größenordnung von +15% bis +27% zu relativieren und absolut betrachtet als gering einzustufen.
- Unter dem Aspekt der Leistungsfähigkeit ist die bestehende Ludwig-Zorn-Straße aufgrund ihrer Dimensionierung und Straßencharakteristik geeignet, die zusätzlichen Verkehrsmengen ohne negative Wirkungen aufzunehmen. Aufgrund der geringen Verkehrsmengen wäre

es grundsätzlich sogar denkbar, die Ludwig-Zorn-Straße beispielsweise im Abschnitt zwischen dem Turnplatz / Jahnstraße und dem Kindergarten an der Ecke Kaiserstraße als Verkehrsberuhigten Bereich auszubilden. Für die bestehenden Straßenquerschnitte und Knotenpunkte sind die prognostizierten Verkehrszunahmen daher nicht von planerischer Relevanz.

Da der Stellplatznachweis für das Bauvorhaben überwiegend in einer gemeinschaftlichen Tiefgarage mit einem wesentlichen Anteil an "Doppelparkern" erbracht wird, muss ein besonderer Wert auf eine gute Anfahrbarkeit dieser Stellplätze gelegt werden. Ansonsten ist zu erwarten, dass die Bewohner aus Gründen der Bequemlichkeit versuchen, ihr Auto im öffentlichen Straßenraum abzustellen. Vor diesem Hintergrund ist die Zu- / Abfahrt im Bereich der lang gezogenen Rampenanbindung östlich der Bebauung über Schleppkurven nachzuweisen. Von dem Büro BS Ingenieure aus Ludwigsburg wurde deshalb eine verkehrstechnische Stellungnahme erstellt, in der die Befahrbarkeit der Tiefgarage unter Berücksichtigung der notwendigen Schleppkurven untersucht wurde. Die Stellungnahme ist als separate Anlage dem Bebauungsplan beigelegt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Tiefgaragenkonzeption den Vorgaben der GaVO entspricht.

- Besonderer Wert ist darüber hinaus darauf zu legen, dass ausreichende Radabstellanlagen mit hoher Alltagstauglichkeit als Alternative zum Auto berücksichtigt werden. Die erforderlichen Fahrradstellplätze werden im Bereich der Tiefgarage nachgewiesen.

#### **Erschließung des Vorhabengrundstückes**

Die Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt über die Ludwig-Zorn-Straße. Der KFZ-Verkehr im Plangebiet ist auf die Zufahrt zur Tiefgarage und die geplanten ebenerdigen Stellplätze entlang der Straße beschränkt.

Vor dem Hintergrund der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes ist es möglich, die Tiefgarage wie geplant an die Ludwig-Zorn-Straße anzubinden. Bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage waren ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten.

#### **Fuß- und Radwege**

Die Anbindung des Plangebiets an das bestehende Fuß- und Radwegenetz erfolgt über die Ludwig-Zorn-Straße.

#### **Öffentlicher Personen- / Nahverkehr (ÖPNV)**

Durch die Bushaltestelle an der Wilhelmstraße ist das Planungsgebiet an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden.

#### **Stellplatzbedarf / Stellplatzangebot**

In der Tiefgarage werden ca. 30 Stellplätze für Pkw angeboten, was ca. 1,3 Stellplätze pro Wohneinheit entspricht. Dies wird auch über den Einsatz von Doppelparkern erreicht. Zusätzlich werden 4 oberirdische Stellplätze im Bereich der privaten Grundstücksflächen angeboten. Im Gegenzug entfallen durch die Tiefgaragenzufahrt und die geplanten Senkrechtparker ca. 4 bestehende Stellplätze entlang der Ludwig Zorn-Straße. Das Angebot übersteigt damit auch unter Berücksichtigung der entfallenden öffentlichen Stellplätze die in der LBO geforderte Mindestzahl von 1 Stellplatz pro Wohneinheit.

Die Diskussionen im Rahmen von geplanten Neubauvorhaben innerhalb bebauter Ortslage konzentrieren sich oftmals auf die Bedenken hinsichtlich eines ausreichenden Parkierungsangebotes im Umfeld des Vorhabens. Insbesondere in Verbindung mit Tiefgaragen ist in diesem

Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass ein zusätzliches Angebot an oberirdischen öffentlichen Stellplätzen dazu führt, dass aus Gründen der Bequemlichkeit die öffentlichen Stellplätze in der Regel stärker frequentiert werden als die Tiefgaragenstellplätze. Ein größeres Angebot an Stellplätzen im öffentlichen Raum würde daher dazu führen, dass auch die Nachfrage nach diesen Stellplätzen steigt und der grundsätzlich in Wohngebieten bestehende Parkdruck dann verstärkt in den öffentlichen Raum verlagert wird. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass bei der Rahmenplanung für den Bereich Ludwig-Zorn-Straße eine Erweiterung des bestehenden Stellplatzes östlich des Plangebiets vorgesehen ist.

Für Fahrräder werden im Bereich der Tiefgarage insgesamt 47 Stellplätze, also 2 Stellplätze pro Wohneinheit, angeboten.

## **6.2.2 Ver- und Entsorgung**

### **Versorgung**

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Heizenergie erfolgt in Anschluss an die bestehenden Netze in der Ludwig-Zorn-Straße.

### **Abfallentsorgung**

Die notwendigen Aufstellflächen für Abfallbehälter werden im Bereich der Tiefgarage angeordnet und am Leerungstag an die Ludwig-Zorn-Straße gebracht.

### **Abwasserentsorgung**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans wird die Entwässerungsplanung auf einem separaten Plan dargestellt. Der schriftliche Teil der Entwässerungsplanung zu dem Vorhaben wird dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt.

### Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird der Kanalisation in der Ludwig-Zorn-Str. zugeführt. Es handelt sich hierbei um häuslich verunreinigtes Abwasser.

### Regenwasser

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser wird durch geeignete Längs- und Querneigung auf dem Grundstück befindenden Grünflächen zugeführt. Das auf den Dachflächen, Terrassen und Tiefgaragendecke anfallende Niederschlagswasser wird der Kanalisation in der Ludwig-Zorn-Str. gedrosselt zugeführt.

Die Zwischenspeicherung erfolgt über eine Retentionszisterne. Zusätzlich wird der Wasserabfluss durch die Dachbegrünung im Bereich der Tiefgaragen und der Gartenwohnungen verzögert. Die Wege und Parkplätze werden mit Betonsteinen gepflastert. Das dort anfallende Niederschlagswasser wird durch geeignete Längs- und Querneigung den angrenzenden Grünflächen zugeführt.

Ein Ausbau der Kanalisation in der Ludwig-Zorn-Straße ist in Planung und wird 2022 erfolgen.

## **6.3 Belange der Umwelt**

### **6.3.1 Belange des Artenschutzes**

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung vom Büro Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung (AWL) aus Obersulm untersucht. Die Untersuchung in der Fassung vom März 2019 ist dem Bebauungsplan als separate Anlage beigelegt.

Durch die Räumung des Baufeldes können Eingriffe in Strukturen erfolgen, die von europarechtlich und streng geschützten Arten (heimische Vogelarten, Arten nach Anhang IV FFH-RL) als Habitatstruktur genutzt werden können. Daher wurde als Beitrag zur Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (AR) durchgeführt. In ihr wurde auf der Grundlage des aktuellen Bestands ermittelt, welche Tierartengruppen im Plangebiet vorkommen und durch das Vorhaben i. S. v. § 44 Abs. 1 BNatSchG beeinträchtigt werden können und für welche Artengruppen Vorkommen auszuschließen sind.

Im Fokus standen die europäischen Vogelarten und Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie. Durch die AR wird der Inhalt einer eventuell erforderlichen und vertieften Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP), in der die Populationen von Arten gezielt untersucht und bezüglich des Eingriffs naturschutzrechtlich bewertet werden, inhaltlich auf das notwendige Maß eingegrenzt.

Die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Im Plangebiet sind nur einzelne sehr dünnstämmige Laubbäume und eine Fichte erhalten, die gesamte weitere Fläche ist vollständig und teilweise einen Meter hoch und dicht vom Schnittmaterial gefällter Gehölze bedeckt. Freiflächen oder Stauden fehlen völlig. Hinsichtlich der einzelnen Artengruppen ergibt sich folgender Sachverhalt:

#### **Vogelarten**

Im Untersuchungsgebiet wurden bei der Begehung keinerlei Vögel beobachtet. Aufgrund des Fehlens von Gehölzen mit Nistplatzeignung und des Fehlens von Nahrung (nur dicht gelagertes Schnittmaterial am Boden) ist das Untersuchungsgebiet weder als Nistplatz noch als Nahrungshabitat relevant.

#### **Fledermausarten**

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keinerlei Baumhöhlen, die aufgrund ihrer Struktur und ihres Volumens für eine Nutzung als Fledermausquartier in Betracht kommen. Das Untersuchungsgebiet wird vermutlich als Nahrungshabitat genutzt und bleibt in dieser Funktion vom Vorhaben unbeeinträchtigt.

#### **Amphibienarten**

Im Untersuchungsgebiet existieren keine potentiellen Larvalhabitate, Vorkommen sind daher ausgeschlossen.

#### **Reptilienarten**

Das Untersuchungsgebiet ist völlig durch liegendes Schnittmaterial beschattet. Freiliegende Steinhäufen in sonnenexponierter Lage am Boden sind nicht vorhanden. Die mikroklimatische Situation ist für Reptilien ungünstig. Vorkommen sind daher ausgeschlossen.

#### **Holznutzende Käferarten**

Im Untersuchungsgebiet fehlen qualitativ den Anforderungen genügende Altbäume, die für die Entwicklung der angeführten Käferarten essentielle Habitatstrukturen darstellen, da sie diese zwingend für ihre Larvalentwicklung benötigen. Vorkommen dieser Artengruppe sind daher auszuschließen.

### **Schmetterlinge**

Vorkommen von europarechtlich geschützten Schmetterlingen können im Untersuchungsgebiet aufgrund des völligen Fehlens essentieller Larvalfutterpflanzen ausgeschlossen werden.

Insgesamt wird festgestellt, dass durch das Vorhaben keinerlei artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände erfüllt werden.

### **6.3.2 Boden / Altlasten**

Im Zuge der Planung wurde ein Bodengutachten vom Büro Dr. Behnisch GmbH in Spechbach durchgeführt, das dem Bebauungsplan als separate Anlage beigelegt ist. Für die Erstellung des Gutachtens wurden 11 Rammkernsondierungen durchgeführt. Die Ergebnisse des Gutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen:

#### **Baugrund**

Unter der ca. 0,2-0,4m mächtigen Mutterbodenschicht befindet sich eine Schicht mit bindigen Auffüllungen (schluffige, feinsandige, tonige und z.T. humose Lehmböden mit Fremdbestandteilen), die bis zu einer Tiefe von 0,8m bis 1,7m reichen. Unter den Deckschichten stehen als gewachsene Böden Löss und Lösslehme an. In den talseitigen Bohrungen folgen unter den Lössen olivgraue bis rotbraune Verwitterungslehme.

#### **Grundwasser**

Der Grundwasserspiegel wurde im Rahmen der Untersuchungen nicht erreicht. Der Grundwasserspiegel hat somit keinen Einfluss auf die Unterkellerung. Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet WSG Eppingen, Zone IIIB.

#### **Abfalltechnische Bewertung der Bodenanalysen**

Für eine vorläufige abfalltechnische Bewertung wurden drei Bodenmischproben gebildet. Die ersten zwei Bodenmischproben mit Auffüllungsmaterial sind unterschiedlich stark mit Schwermetallen kontaminiert (einmal >Z2, einmal Z0), eine eindeutige Deklaration ist daher nicht möglich. Die dritte Probe (Löß) ist unauffällig (Z0). Für die Auffüllungen werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten weitere Beprobungen empfohlen.

### **6.3.3 Immissionsschutz**

#### **Schallschutz**

Zur Klärung der immissionstechnischen Belange wurde eine Schallimmissionsprognose vom Büro Kurz und Fischer aus Bretten erarbeitet. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als separate Anlage beigelegt. Beurteilt werden sollten die Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet (Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch den Schienenverkehr und Bewertung anhand der DIN 18005 [1].) sowie die Auswirkungen durch die geplante Tiefgaragenzufahrt sowie die geplanten oberirdischen Stellplätze und Bewertung anhand der DIN 18005 [1] i. V. m. der TA Lärm [2].

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

#### **Einwirkungen auf das Plangebiet**

Planfall 0 – Ohne Parkplatzerweiterung

Den Gebäudelärmkarten und Isophonendarstellungen kann entnommen werden, dass an den Fassaden der geplanten Bebauung Geräuscheinwirkungen von bis zu 52 dB(A) am Tag und 41 dB(A) in der Nacht auftreten.

Die die zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 [1] für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag bzw. 45 dB(A) in der Nacht werden unterschritten und somit eingehalten.

Die Freibereiche der Gebäude sind abgeschirmt von den jeweiligen Verkehrslärmquellen geplant, was zu einer Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 führt.

#### Planfall1 – Mit Parkplatzerweiterung

Den Gebäudelärmkarten und Isophonendarstellungen kann entnommen werden, dass an den Fassaden der geplanten Bebauung Geräuscheinwirkungen von bis zu 54 dB(A) am Tag und 42 dB(A) in der Nacht auftreten.

Die die zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 [1] für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag bzw. 45 dB(A) in der Nacht werden unterschritten und somit eingehalten.

Die Freibereiche der Gebäude sind abgeschirmt von den jeweiligen Verkehrslärmquellen geplant, was zu einer Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 führt.

#### **Auswirkungen der Planung**

Im Rahmen der Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollte eine Aussage getroffen werden, inwieweit durch die geplanten Wohnbebauung ein Mehrverkehr im öffentlichen Straßenraum entsteht, der zu signifikanten Veränderungen der Verkehrslärmeinwirkungen in der schützenswerten Nachbarschaft führt.

Hinsichtlich des entstehenden zusätzlichen Verkehrs des Wohnbauvorhabens ist mit maximal 100 zusätzlichen Fahrbewegungen je Tag (24 h) in der maximalen Fahrrichtung zu rechnen. Betrachtet man die reine Pegelzunahme durch den vom Plangebiet verursachten zusätzlichen Verkehr auf dem betreffenden Teil der Ludwig-Zorn-Straße (rd. 600 Pkw täglich) ergeben sich im Vergleich zur bereits vorhandenen Verkehrsmenge keine Pegelzunahmen (gerundet 0,7 dB) an der bestehenden Bebauung der Ludwig-Zorn-Straße.

Die durch die verursachten Reflexionen hervorgerufenen Pegelzunahmen von unter 1 dB sind in der Regel vom menschlichen Gehör nicht wahrnehmbar und können in der Regel als geringfügig angesehen werden.

Somit ist durch die neu entstehende Wohnbebauung keine wesentliche Pegelzunahme im öffentlichen Straßenraum zu rechnen.

Insgesamt ist der Schallimmissionsprognose zu entnehmen, dass keine schalltechnischen Maßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen sind.

#### **Geruchsimmissionen**

In der Nachbarschaft (weniger als 50 m) befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Vom Ingenieurbüro Lohmeyer aus Karlsruhe wurde eine Abschätzung der Ge-

ruchsmissionen vorgenommen, um zu prüfen, ob im Plangebiet erhebliche Geruchsbelastungen zu erwarten sind (Lohmeyer, 2015). Die Ergebnisse der Abschätzung sind nachfolgend dargestellt:

Im Rahmen der Konkretisierung der Planung hat sich die Lage der geplanten Gebäude im Vergleich zur ursprünglich berücksichtigten Bebauung geändert, daher ist eine Überprüfung der Gültigkeit der Aussagen aus Lohmeyer (2015) notwendig. Der genehmigte Bestand der Tierhaltung hat sich seit 2015 nicht verändert.

Es wurde eine Ausbreitungsrechnung analog zum Vorgehen in Lohmeyer (2015) unter Berücksichtigung der aktuell geplanten Gebäude durchgeführt. Die übrigen Modellparameter sowie die Emissionen wurden unverändert übernommen, allerdings wurden die aktuellen Vorgaben des Umweltministeriums Baden-Württemberg bezüglich der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren berücksichtigt (UM, 2008, UM, 2017).

Im südlichen Bereich der geplanten Bebauung werden Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von bis zu 10 % der Jahresstunden berechnet, im nördlichen Bereich bis zu 12 %. An den geplanten Gebäuden wird somit der Immissionswert der GIRL (LAI, 2008) für Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden im nordwestlichen Bereich nicht eingehalten. Hierbei handelt es sich um einen Übergangsbereich zwischen geplantem Wohngebiet und der umliegenden Nutzung, welche faktisch als Dorfgebiet einzustufen ist. Somit können gemäß LAI (2017) im Übergangsbereich Immissionszwischenwerte herangezogen werden, im vorliegenden Fall 10 % bis 15 %.

Die für die geplante Bebauung berechneten Geruchswahrnehmungshäufigkeiten liegen sämtlich innerhalb dieses Bereichs.

#### **6.3.4 Abzusehende Umweltauswirkungen**

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13a BauGB, es handelt sich damit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung des Einzelfalls bestehen nicht.

Da es sich um einen kleingebietlichen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, entfällt nach § 13a Abs. 2. Nr. 4 BauGB das Erfordernis einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten demnach als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Kompensationserfordernis im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffs - Ausgleichsregelung ergibt sich daher nicht.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Wenngleich im Rahmen eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB kein formaler Umweltbericht und keine Eingriffsbilanzierung abzuarbeiten ist, so ist dennoch die Wertigkeit der grünordnerischen Ausgangssituation und die Wirkung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter darzulegen, um die notwendigen Abwägungsbelange darzustellen.

Die nachfolgenden Darstellungen zeigen die rechtliche Ausgangssituation sowie die Ausgangssituation und die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter:

## Rechtliche Ausgangssituation

### Geschützte Bereiche nach EU-Recht / Schutzgebietskulissen nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete nach FFH-Status bzw. Vogelschutzrichtlinie befinden sich mit Stand der Gebietsmeldung von Januar 2005 nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und im weiteren Umfeld des Plangeltungsbereichs.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und angrenzend nicht vorhanden.

### Lage in Wasserschutzgebieten

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets Eppingen (Brunnen Kleinallmend, Brunnen Bruch und Bränling).

### Überschwemmungsgebiete / Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Bereichen mit Hochwassergefahren.

Abb.2: Schutzgebietskulissen (Quelle: LUBW, 2020)

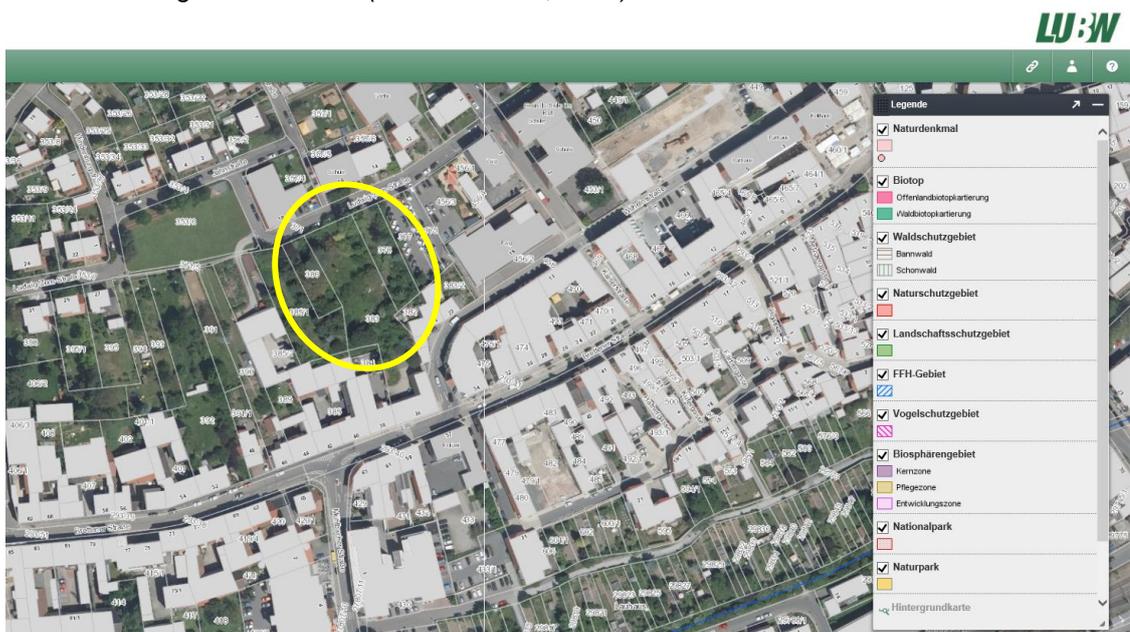


Abb.3: Lage zu Wasserschutzgebieten (Quelle: LUBW, 2020)

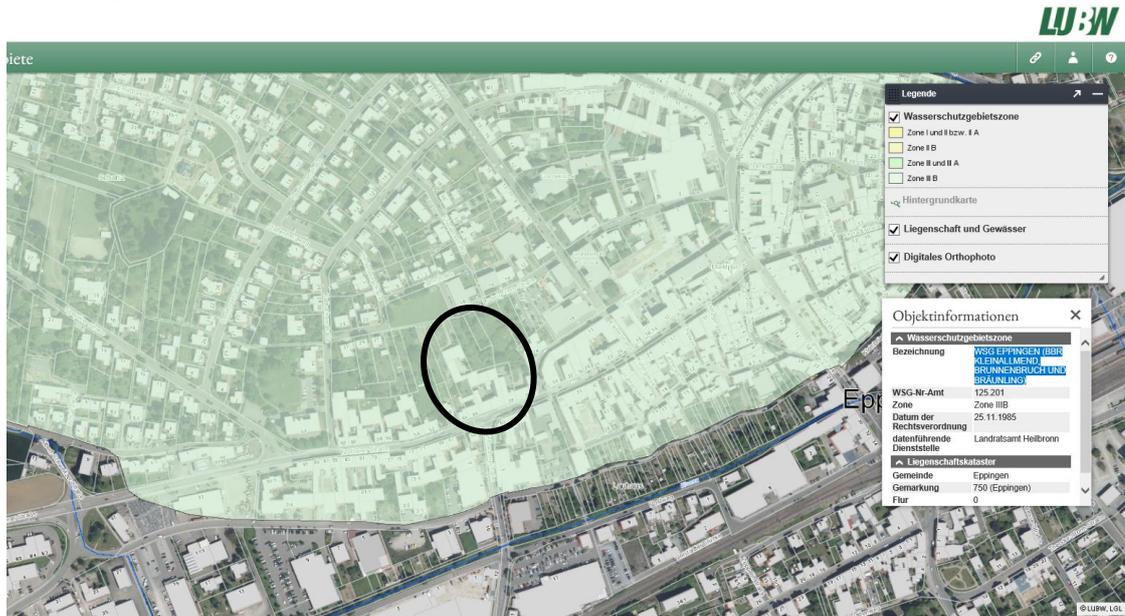
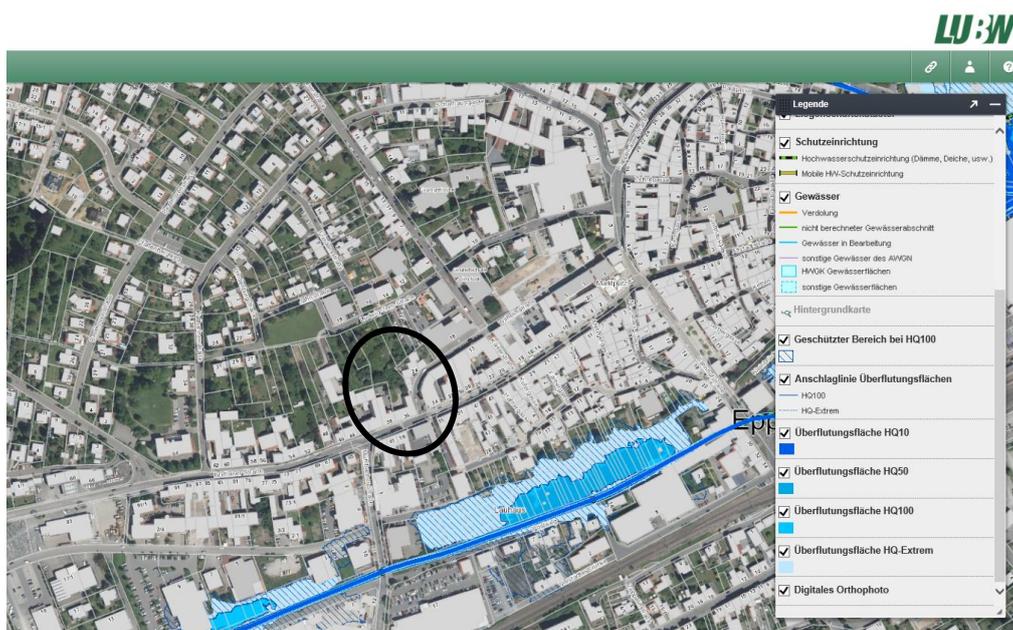


Abb.4: Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenkarte (Quelle: LUBW, 2020)



### Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes sind durch das Vorhaben betroffen. Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs werden Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit im Bereich der Verdachtsfläche Abgegangene Schanzanlagen und Bastionen (Prüffall Nr. SM) berührt (Prüffallfläche). Auf Grundlage der bereits durchgeführten Sondageuntersuchungen, bei denen der Nachweis eines frühneuzeitlichen Befestigungswerkes sowie spätmittelalterliche Siedlungsbefunde in Form von Gruben und einem möglichen Grubenhaus / Erdkeller gelang, und der darauf aufbauenden, noch durchzuführenden Untersuchungen werden die Belange des Denkmalschutzes angemessen berücksichtigt. Nähere Ausführungen zu den Funden und ihrer Einordnung finden sich nachfolgend in den Ausführungen zum „Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz“.

### Belange der Landwirtschaft

Nach § 1 (6) Nr. 8b BauGB sind die Belange der Landwirtschaft bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. In der Wirtschaftsfunktionenkarte ist das Plangebiet nicht als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, in der Flächenbilanzkarte wird der Geltungsbereich jedoch trotz seiner Lage im Siedlungsgefüge als Vorrangflur 1 / 2 dargestellt.

Die Fläche wurde und wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Aus diesem Grund ist durch die geplante eigentliche Nutzungsänderung kein landwirtschaftlicher Betrieb betroffen. Der Eingriff durch die Planung ist deshalb im Hinblick auf die Belange der Landwirtschaft und agrarstrukturelle Belange in Bezug auf den Flächenentzug als nicht erheblich einzustufen.

In der Umgebung des Plangebietes besteht nach Darstellung der Geruchsimmissionsprognose (Büro Lohmeyer, Stand Mai 2015) eine aktiv bewirtschaftete Tierhaltungsanlage. Diese liegt in direkter Nachbarschaft zum Untersuchungsgebiet, in der Brettener Str. 42.

In der weiteren Umgebung finden sich zudem landwirtschaftliche Betriebe ohne Tierhaltung, in größerer Entfernung (mind. 350 m) befinden sich einige Betriebe, die kleine Bestände an Nutztieren halten. Entsprechend der Ergebnisse der Geruchsimmissionsprognose wird für den Bereich der projektierten Wohnbebauung eine Geruchsstundenhäufigkeit von bis zu 10 % der Jahresstunden berechnet, auf den nicht bebauten Flächen werden Geruchshäufigkeiten bis zu 15 % der Jahresstunden ermittelt. Der Immissionswert für Wohngebiete mit Geruchshäufigkeiten bis zu 10 % der Jahresstunden wird damit in diesem Bereich an den projektierten Gebäuden eingehalten. Im Umkehrschluss ergeben sich durch die entstehende Wohnbebauung keine weitergehenden Einschränkungen der angrenzenden vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung.

Abb.5: Wirtschaftsfunktionenkarte (Quelle: LEL, 2015)

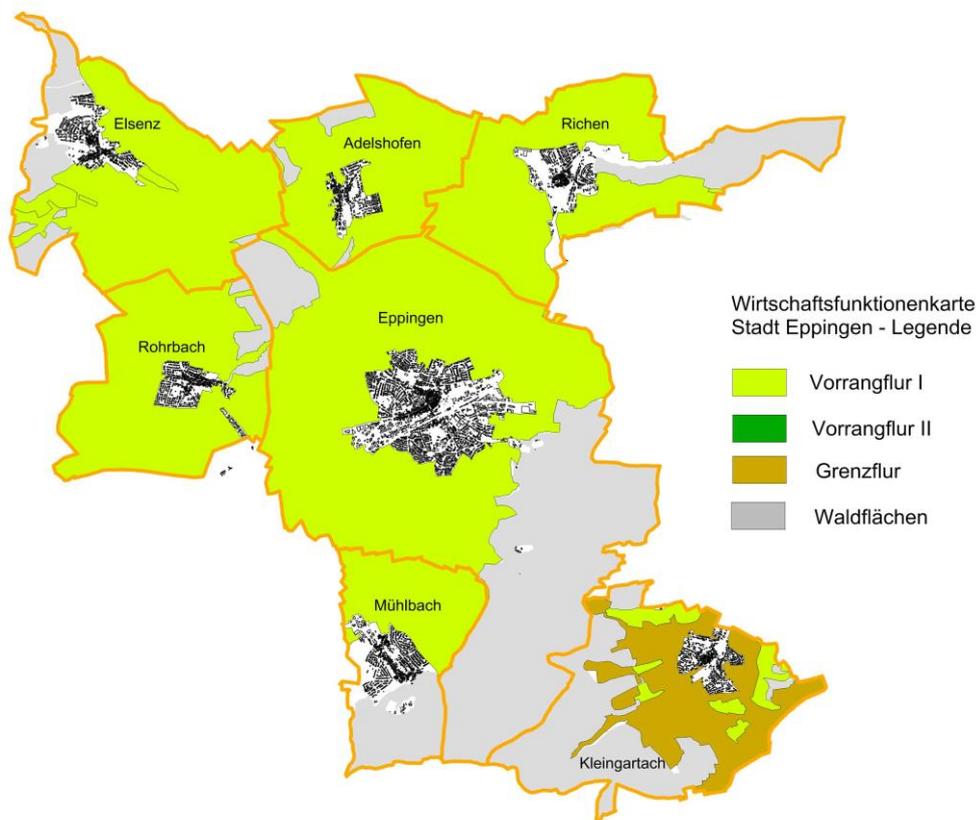


Abb.6: Flächenbilanzkarte (Quelle: LEL, 2015)



## Darstellung der grünordnerischen Ausgangssituation und der zu erwartenden Eingriffswirkungen in die Schutzgüter:

### Schutzgut Arten und Biotope

Das Plangebiet war nach den Luftbildern LUBW einstmals dicht vorwiegend mit Laubgehölzen bewachsen, welche auch aus kräftigen Einzelgehölzen bestanden und sich in der Summe zu einem nahezu flächigen Gehölzbestand zusammensetzten.

Abb.7: Luftbild mit früherem Gehölzbestand (Quelle: LUBW, 2020)



Der ursprüngliche Gehölzbestand wurde im November 2019 gerodet. Im aktuellen Bestand findet sich fast durchgängig eine mit dem Schnittgut des Rodungsmaterials gemulchte offene Fläche, welche lediglich in den Randbereichen auf bzw. an der Grundstücksgrenzen noch Vegetationsstrukturen in Form einzelner Laub- und Ziergehölze aufweist. Der aktuelle Bestand mit der gemulchten Gesamtsituation ist im Gegensatz zum früheren Gehölzbestand im Schutzgut Arten und Biotope nicht als hochwertig anzusehen. Wert gebende Elemente bilden in der beräumten Situation die noch vorhandenen Reste der Natursteinmauern entlang der leicht in den Hang eingeschnittenen ehemaligen Wegeverbindungen, welche durch die Wegnahme des Gehölzbestandes und die damit verbundene nun vorhandene Besonnung aufgewertet wurden.

Zum faunistischen Potenzial vgl. beiliegende artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Stand März 2019) sowie ergänzende Untersuchung der Reptilien (Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Stand Juni 2020).

Abb.8: Aktuelle Bilder der Bestandssituation



*Abb.9: Aktuelle Bilder der Bestandssituation*



*Abb.10: Westlich an das Plangebiet angrenzende Freiraumstrukturen*



### **Bedeutung des Plangebietes für den Biotopverbund**

Im Hinblick auf den Biotopverbund liegt das Plangebiet aufgrund seiner Lage in der Kernstadt Eppingen nicht im Gebiet einer Kernfläche oder eines Suchraums des landesweiten Biotopverbundes, sondern räumlich isoliert innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges.

Nichtsdestotrotz stellt die noch unbebaute Freifläche einen räumlichen Trittstein innerhalb der dicht bebauten Kernstadt von Eppingen dar und bildet räumlich den östlichen Rand einer zusammenhängenden Freiraumstruktur aus. Diese erstreckt sich vom Pfaffenberg aus über die Freiflächen zwischen Beethovenstraße und Katharinenstraße oberhalb des ehemaligen Krankenhauses und weiter über die Freiflächen südlich und nördlich der Ludwig-Zorn-Straße bis zum Parkplatz Ludwig-Zornstraße. Die hier noch vorhandenen Freiflächen setzen sich aus einem Mix aus privaten gärtnerisch genutzten Freiflächen, landwirtschaftlich genutzten Freiflächen und (halb-)öffentlichen Grünflächen zusammen und bilden in der Summe ein innerstädtisches Freiflächenpotenzial nördlich der Brettener Straße aus, was auch dem kleinteiligen Biotopverbund im Siedlungsgefüge zugutekommt. Der Eingriff durch die beabsichtigte Bebauung im Plangeltungsbereich stellt hier einen durchaus erheblichen, wenn auch randlichen Eingriff in diese noch vorhandene Freiflächenstruktur dar.

### **Eingriffsaspekt der „Fläche“**

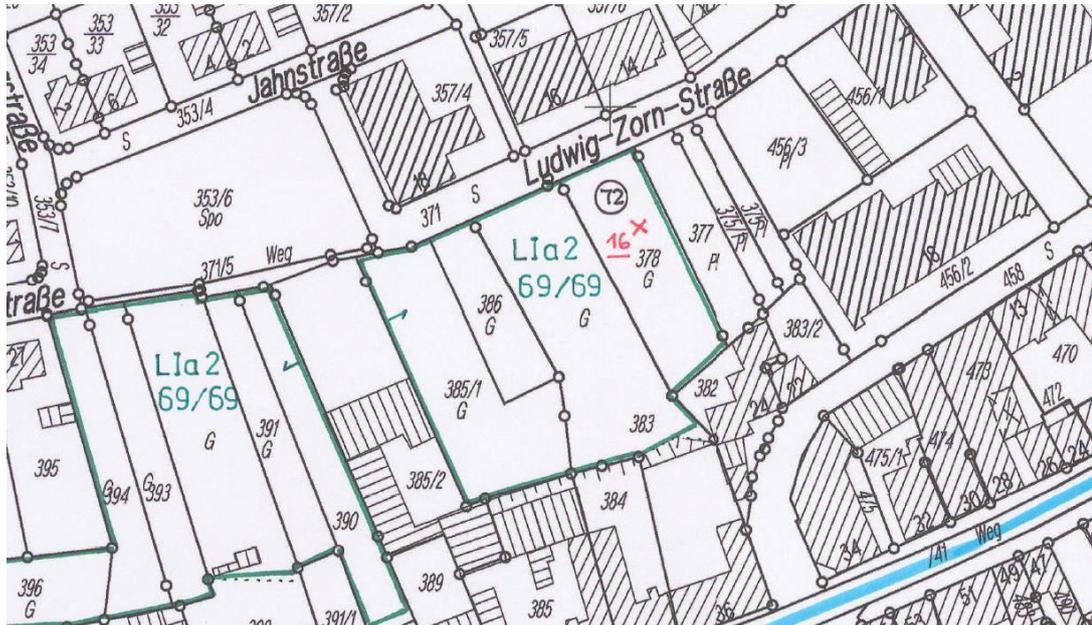
Im Hinblick auf den Eingriffsaspekt der Fläche werden durch die Planung rund 0,25 ha an bislang noch zusammenhängend unbeeinträchtigten Freiraumstrukturen in Anspruch genommen. Bezogen auf die nach StaLa 2020 innerhalb der Gesamtstadt insgesamt vorhandenen Siedlungsflächen von ca. 814 ha und den insgesamt vorhandenen Wohnbauflächen von 376 ha macht die zusätzliche Gebietsentwicklung einen Anteil von unter 0,1 % aus, was im Aspekt der Gesamtflächenentwicklung als nachgeordnet angesehen werden kann. Darüber hinaus bezieht sich die geplante Bebauung auf den bebauten Innenbereich und zielt darauf ab, innerhalb des Siedlungsgefüges eine verdichtete wohnbauliche Entwicklung zur Deckung des dringend benötigten Wohnraumbedarfs zu vollziehen und damit in der Konsequenz bauliche Entwicklungen in deutlich Wert gebenderen Teilen des Außenbereichs zu minimieren.

### **Schutzgut Boden**

Aussagen zu Baugrund / Geologie:

Entsprechend der Daten der Reichsbodenschätzung (LIa2 69/69) ist als Bodenart Lehm mit Zustandsstufe I mit überdurchschnittlicher Wärmstufe / Jahrestemperatur mit Wasserstufe frischer bis feuchter Lagen zu erwarten. Entsprechend der Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit (Heft 23) sind die vorhandenen Böden in ihrer Bodenfruchtbarkeit der Bewertungsklasse 3 (von 4), in ihrer Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf der Bewertungsklasse 3 (von 4), und in ihrer Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe ebenfalls der Bewertungsklasse 3 (von 4) zuzuordnen. In der Summe handelt es sich damit um hochwertige bis sehr hochwertigen Böden.

Abb. 11: Daten der Bodenschätzung (Quelle: Vermessungsamt Heilbronn, 2020)



Im Zuge des Bebauungsplans werden Festsetzungen zur Minimierung von Eingriffswirkungen in das Schutzgut getroffen, welche dem Schutzgut Boden zu Gute kommen. Im Hinblick auf die festgesetzte GRZ von 0,45 und die festgesetzte Option der Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit den im §19 (4) BauNVO genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,8 können jedoch bezogen auf die Größe des Baugrundstücks (2.414qm) bis zu 1.931 qm überbaut werden. Damit werden in diesen Flächenanteilen erhebliche und irreversible Eingriffswirkungen in die Bodenfunktionen vorgenommen.

### Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets Eppingen (Brunnen Kleinallmend, Brunnen Bruch und Bränling). Die geplante Wohnbebauung ist mit dieser Schutzzone im Grundsatz vereinbar, die entsprechenden Bestimmungen sind zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die festgesetzte GRZ von 0,45 und die festgesetzte Option der Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit den im §19 (4) BauNVO genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,8 können bezogen auf die Größe des Baugrundstücks (2.414qm) bis zu 1.931 qm überbaut werden. Damit werden in diesen Flächenanteilen erhebliche Eingriffswirkungen in die für das Schutzgut Wasser relevanten Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter- und Pufferfunktion, Beitrag zur Grundwasserneubildungsrate) ausgelöst. Die Eingriffswirkungen in das Schutzgut Wasser sind aufgrund der irreversiblen Zerstörung der Bodenstrukturen durch Überbauung und Erschließungsanlagen als erheblich einzuschätzen. Eine Minderungsmaßnahme stellt die festgesetzte Begrünung von mit Tiefgaragen unterbauten Flächen dar. Gleiches gilt für die festgesetzte extensive Begrünung von Flachdächern von Hauptgebäuden, wobei jedoch der Vorhabens- und Erschließungsplan ein steil geneigtes Satteldach vorsieht.

Natürliche Gewässer werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Bereichs mit Hochwassergefahren.

Außengebietswasser aus angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist bei der Planung nicht zu beachten.

Aussagen zur Grundwassersituation und Grundwasserflurabständen:

Der Grundwasserspiegel wurde im Rahmen der Untersuchungen nicht erreicht. Der Grundwasserspiegel hat somit keinen Einfluss auf die Unterkellerung.

### **Schutzgut Klima / Klimafolgenanpassung**

Die vorgesehene Entwicklung bezieht sich auf einen als Siedlungsklimatop anzusprechenden Standort, welcher ähnlich wie bei der Ausgangssituation im Biotopverbund in einem räumlichen Zusammenhang mit den nördlich der Brettener Straße noch vorhandenen Freiräumen zu sehen ist und in der Summe eine Ausgleichsfunktion für den hochverdichteten Bereich Altstadt und Vorstadt besitzt.

Hierbei war die qualitative Bedeutung des Plangeltungsbereichs für die kleinklimatische Kaltluftentstehung und Melioration vor Rodung der Bestandsgehölze naturgemäß als deutlich Wert gebender anzusehen als nach Rodung und dem sich heute darstellenden Zustandssituation eines gemulchten offenen Freiraums. In der Summe existieren durch die Inanspruchnahme des innerstädtischen Freiraums als Teil größerer zusammenhängender Freiflächen nördlich der Brettener Straße zwar nachhaltige erhebliche Eingriffswirkungen, in der Summe verbleiben aber weiterhin nördlich der Vorstadt zusammenhängende klimaaktive Flächen. Eine Minderungsmaßnahme stellt die festgesetzte Begrünung von mit Tiefgaragen unterbauten Flächen dar (Verdunstungseffekte). Gleiches gilt für die in den Örtlichen Bauvorschriften enthaltene Vorschrift, Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen überdeckt sind, sind als Vegetationsfläche anzulegen und zu pflegen.

Ebenso stellt die festgesetzte extensive Begrünung von Flachdächern von Hauptgebäuden eine Minimierungsmaßnahme dar, wobei jedoch der Vorhabens- und Erschließungsplan ein steil geneigtes Satteldach vorsieht.

Im Hinblick auf die Klimafolgenanpassung werden im Rahmen der vorgesehenen Bebauung Freiflächen zum auch beschatteten und gemeinschaftlichen Aufenthalt im Freien entstehen, welche durch Ihre gärtnerische Gestaltung im Kontext mit der Begrünung von Tiefgaragen und Flachdächern einen Beitrag dazu leisten, Überhitzungsfolgen zu minimieren und das innerstädtische Wohnen in Hitzeperioden erträglicher zu gestalten. Im Hinblick auf Starkregenereignisse ist die Entwässerung so ausgelegt, dass diese auch bei Starkregenereignisse anfallende Wassermengen geregelt aufnimmt und abführt.

### **Schutzgut Mensch / Erholung**

Im Schutzgut Mensch / Erholung besitzt das Plangebiet keine Bedeutung für die siedlungsnaher Erholungsnutzung, da funktionale Angebote wie auch Wegebeziehungen im Plangebiet derzeit nicht vorhanden sind. In die vorhandene und innerstädtisch wichtige Wegebeziehung von der Ludwig-Zorn-Straße über den Parkplatz hinunter zur Brettener Straße wird nicht eingegriffen. Insofern bestehen bei diesem Schutzgut keine relevanten Eingriffswirkungen.

Im Hinblick auf den Gesundheitsschutz existieren Gutachten zu geruchlichen Einwirkungen und Lärmeinwirkungen (Aussagen Schallimmissionsgutachten noch einzubinden) von Außen auf das Plangebiet, welche entsprechende Maßgaben beinhalten, so dass ein Wohnen in gesunden Wohnverhältnissen vollzogen werden. Ebenso werden aufgrund der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet keine Emissionen aus dem Plangebiet

hervorgehen, welche sich negativ auf die Gebietscharakteristik des umliegenden Siedlungsbestandes auswirken. Hierbei wird eine Tiefgaragenabfahrt von der Ludwig-Zorn-Straße vorgesehen, welche sich standörtlich auf den östlich angrenzenden öffentlichen Parkplatz orientiert.

### **Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild**

Der Plangeltungsbereich liegt in einem nach Süden zur Brettener Straße hin abfallenden Hangbereich und damit in einer Orientierung auf die südlich liegende Vorstadt / Kernstadt. Das umgebende Siedlungsbild im Plangeltungsbereich wird in der Ausgangssituation vorrangig geprägt durch topografisch leicht höher liegende die historische Bebauung nördlich der Ludwig-Zorn-Straße und die Bebauung unterhalb entlang der Brettener Straße / Wilhelmstraße. Eine weitere Prägung erfährt das Plangebiet durch die westlich angrenzenden Freiflächen. In der Summe wird durch die vorgesehene Bebauung das vorhandene innerstädtische Siedlungsbild durch die Inanspruchnahme der Freifläche zwar verändern, jedoch siedlungsstrukturell und städtebaulich eine Weiterführung des bestehenden Siedlungsbildcharakters nach sich ziehen. Insofern existieren zwar Eingriffswirkungen. Diese sind im Vergleich zu Veränderungen im Landschaftsbild, welche statt der Innenentwicklung alternativ eine Außenentwicklung nach sich ziehen würde, jedoch als deutlich nachrangiger in Wirkung zu beurteilen.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz**

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs werden Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit im Bereich der Verdachtsfläche Abgegangene Schanzanlagen und Bastionen (Prüfball Nr. SM) berührt (Prüfballfläche).

Im ausgewiesenen Bereich wurde infolge der Auswirkungen des Pfälzischen Erbfolgekriegs die mittelalterliche Befestigung der Brettener Vorstadt etwa 1693/95 durch zeitgemäße Bastionen zusätzlich verstärkt. Seit den 1780er Jahren sind die Befestigungswerke dann nach und nach obertägig abgetragen worden.

Innerhalb des Geltungsraums südlich der Ludwig-Zorn-Straße und dem Umgebungsbereich hat sich diese historische Situation als wenig oder ungestörte Grünbereiche bis heute vollständig erhalten. Archäologisch relevante Strukturen der frühneuzeitlichen Wehr- und Befestigungsanlagen sind daher gegebenenfalls in erheblichem Umfang zu erwarten. Als über andere Quellengattungen sonst nicht mehr greifbaren Relikten der barockzeitlichen Befestigungsanlagen kommt entsprechenden Funden und Befunden denkmalwerte heimatgeschichtliche und wissenschaftlich-dokumentarische Bedeutung für die Stadt Eppingen und darüber hinaus auch allgemein militärgeschichtliche Bedeutung zu. Die Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale steht grundsätzlich in öffentlichem Interesse. Durch den geplanten Tiefgaragenbau ist allerdings gegebenenfalls eine vollständige Zerstörung zu befürchten. Eine undokumentierte Beseitigung von Kulturdenkmälern ist nicht statthaft.

Die vom Regierungspräsidium geforderten archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) im Vorfeld der Erschließung des Gebiets sind inzwischen abgeschlossen. Der Sondagebericht liegt vor.

Bei der Sondage gelang der Nachweis eines frühneuzeitlichen Befestigungswerkes. Die eigentliche Schanze liegt nach dem Sondagebericht vermutlich östlich der während der Sondage aufgedeckten Befunde. Ebenfalls entdeckt wurden bei der Sondage spätmittelalterliche Siedlungsbefunde in Form von Gruben und einem möglichen Grubenhaus / Erdkeller.

Die noch erforderlichen Untersuchungen sollen durch ein qualifiziertes Fachbüro bis Ende Juli 2021 durchgeführt werden.

### **Sonstige abzusehende Risiken durch Unfälle oder Katastrophen**

Sonstige abzusehende Risiken durch Unfälle oder Katastrophen könnten nach heutigem Ermessen im Hinblick auf Unfälle und Katastrophen, die von außen auf das Plangebiet einwirken, in Havarien ausgehend von Unfällen auf der direkt angrenzenden Straßenzügen liegen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich hier durchgehend um innerstädtische Straßenzüge handelt, welche auch nicht für Transporte mit Gefahrgütern vorgesehen sind.

Weitere ablesbare Risiken von Unfällen und Katastrophen (bspw. in Form von Risiken von Starkregenereignissen mit entsprechenden Überflutungssituationen) werden derzeit nicht gesehen.

Auswirkungen von Störfallbetrieben im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten sind und es ergeben für die Planung keine Pflichten für Festsetzungen zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (§ 50 Satz 1 BImSchG) ergeben.

### **Fazit der geprüften Eingriffswirkungen**

In der Summe liegen die wesentlichen Eingriffswirkungen

- in den Schutzgütern Boden und Wasser (Inanspruchnahme der noch ungestörten Bodenstrukturen mit hochwertigen Bodenfunktionen)
- sowie in den Schutzgütern Biotopverbund und Klima (Inanspruchnahme von Teilen noch vorhandener zusammenhängender innerstädtischer Freiflächen)
- im Schutz Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz, wobei die Belange des archäologischen Denkmalschutzes durch die vorgenommenen und noch geplanten Untersuchungen angemessen berücksichtigt werden können
- und im Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild

Vor diesem Hintergrund kann aus fachlicher Sicht von der Durchführung einer vertiefenden Umweltprüfung und von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden.

In der Summe handelt es sich aber um einen Beitrag zur Innenentwicklung und der Entwicklung eines verdichteten Wohnens an einem innerstädtischen Standort, was dazu beiträgt, entsprechende Außenentwicklungen zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs zu minimieren.

## **7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht die Umsetzung des geplanten Vorhabens und berücksichtigt ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen im Plangebiet mit den angrenzenden bestehenden gemischten Bauflächen bzw. Gemeinbedarfsflächen, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

In Anwendung von § 1 (6) BauNVO werden einige der in § 4 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da diese in der Regel großflächig sind und der Schwerpunkt der Nutzung klar auf der Wohnnutzung liegen soll, um den benötigten innerstädtischen Wohnraum zu schaffen.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden sind und deshalb Konflikte mit der angrenzenden bestehenden Wohnnutzung befürchtet werden. Außerdem erscheint der Standort aufgrund der Lage im städtischen Verkehrsnetz nicht geeignet.

In Anwendung von § 9(2) BauGB unter Bezug auf § 12 Abs. 3a BauGB werden im Geltungsbereich nur solche Vorhaben zugelassen, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Grundlage hierfür sind die Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und die maximalen Trauf- und Firsthöhen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

### Grundflächenzahl

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl liegt mit 0,45 etwas über der gemäß § 17 (1) BauNVO festgelegten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Außerdem wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit den im §19 (4) BauNVO genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,75 zugelassen.

Gemäß § 17 (2) BauNVO können die geltenden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Wesentliche Faktoren für die Überschreitung sind die beiden geplanten Gartenwohnungen und die Tiefgarage.

Durch die Einbettung der geplanten Gartenwohnungen in die gegebene Topografie können mögliche Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine zu dichte Stellung der Gebäude vermieden werden. Die Wohnqualität in den beiden Hauptgebäuden oder in der angrenzenden Bebauung wird durch die Wohnungen, die lediglich mit den Südfassaden in Erscheinung treten, nicht beeinträchtigt. Durch die Begrünung der Flachdächer der beiden Wohnungen werden auch nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt (zu starke Versiegelung, mangelnde Rückhaltung des Regenwassers, mangelnde Durchgrünung und negative Auswirkungen auf das Kleinklima) minimiert.

Die Tiefgarage ermöglicht einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, ohne das bestehende Wohnumfeld durch ebenerdige, umfangreiche Stellplatzanlagen oder Garagen negativ zu beeinflussen. Um negativen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Wasser und für die Durchgrünung des Gebietes entgegenzuwirken, wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen eine Mindesthöhe für die Erdüberdeckung der Tiefgarage bzw. zur Begrünung der Tiefgarage festgesetzt.

Insgesamt stellt das Projekt einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von innerstädtischen Wohnraum in Eppingen dar, so dass aufgrund der o.g. Maßnahmen eine beschränkte Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Allgemeinde Wohngebiete bis zu einem Wert von 0,45 und eine Überschreitung durch die Anlagen nach § 19 (4) BauNVO bis zu einem Wert von 0,75 aus städtebaulicher Sicht vertretbar erscheint.

### **Gebäudehöhen**

Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an den im Vorhaben – und Erschließungsplan dargestellten Höhen und ermöglichen eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss. Insofern orientiert sich die Höhenentwicklung der geplanten Wohngebäude an der Geschossigkeit der bestehenden, angrenzenden Bebauung und fügt sich somit in die städtebauliche Situation ein. Für den Bereich der Gartenwohnungen wurden differenzierte Höhen festgesetzt, die eine für das Umfeld verträgliche Einbettung in die bestehende Topografie sichern.

Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen sind als absolute Höhe in m ü. NN angegeben. Um die Höhenentwicklung besser nachvollziehen zu können, sind im zeichnerischen Teil nachrichtlich einige Höhen des bestehenden Gehwegs der Ludwig-Zorn-Straße angegeben.

Für die im Vorhaben vorgesehenen Zwerchhäuser bzw. Gauben wurde eine Regelung zur Überschreitung der Traufhöhe aufgenommen.

Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Landesbauordnung werden eingehalten.

### **7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Da die Bebauung mit Einbeziehung der Gartenwohnungen eine Länge von 50m überschreitet, wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und Gebäudelängen bis zu 65m zulässig sind. Durch die differenzierte Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen kann trotzdem sichergestellt werden, dass sich Baukörper verträglich in das Umfeld einfügen.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich eng an der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Bebauung, wobei für untergeordnete Bauteile wie Vordächer oder Lichtschächte Überschreitungen zugelassen werden. Die notwendige Fläche für die Tiefgarage wird über eine Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen gesichert.

Da die Terrassen der beiden Gartenwohnungen aufgrund des speziellen topografischen Situation in das Gelände eingeschnitten werden, sind zum Abfangen des Geländes Stützmauern erforderlich, die bei einer Gartenwohnung bis zur Grundstücksgrenze reichen. Die Vorschriften der Landesbauordnung für Abstandsflächen werden dadurch nicht verletzt, jedoch werden die festgesetzten Baugrenzen, die sich an den Außenmauern der Gartenwohnungen orientieren, überschritten. Deshalb wird für einen beschränkten Bereich zugelassen, dass die Baugrenzen durch Stützwände überschritten werden.

### **7.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

#### **Garagen**

In Abstimmung mit dem geplanten Vorhaben werden Garagen nur als Tiefgaragen zugelassen. Die festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sichern die Umsetzung der im Vorhaben- und

Erschließungsplan dargestellte Tiefgarage mit ca. 30 Stellplätzen. Unter Berücksichtigung der zusätzlich angebotenen vier oberirdischen Stellplätze werden damit pro Wohneinheit ca. 1,5 Stellplätze angeboten.

### **Stellplätze**

Zusätzlich zu den in der Tiefgarage nachgewiesenen Stellplätzen werden vier ebenerdige Stellplätze entlang der Ludwig-Zorn-Straße angeboten. Die Lage der Stellplätze wird im zeichnerischen Teil festgesetzt, um ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild der Wohnanlage zu sichern.

### **Nebenanlagen**

Die möglichen Standorte für Nebenanlagen werden in Abstimmung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan im zeichnerischen Teil definiert, um ein geordnetes Erscheinungsbild der neuen Wohnanlage zu sichern. Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Flächenausweisung ermöglicht eine flexible Gestaltung des nach Südwesten orientierten Freibereichs, der für gemeinschaftliche Aktivitäten und als Spielbereich genutzt werden soll. Nebenanlagen gemäß § 14(2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienen, werden im gesamten Geltungsbereich ausnahmsweise zugelassen.

## **7.5 Pflanzgebote**

Die Pflanzgebote für Einzelbäume und Sträucher sichern eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets, tragen zu einem attraktiven Wohnumfeld und zur Minimierung der Auswirkungen der Versiegelung durch die geplante Bebauung bei. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Begrünung der Tiefgaragendecken sind ein Beitrag zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers und wirken sich positiv auf die Wohnqualität und das örtliche Klima aus.

## **7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Schutz der Insektenpopulation wird festgesetzt, dass bei der Straßenbeleuchtung und der Beleuchtung der privaten Grundstücksflächen insektenfreundlich gestaltete Leuchten zu verwenden sind.

Zum Schutz für Kleintiere wurde festgesetzt, dass bei Einfreidungen ein Mindestabstand zum Boden einzuhalten ist.

## **8 Örtliche Bauvorschriften**

### **8.1 Dächer**

Die Festsetzungen zur Dachform sichern die Umsetzung der im Baukonzept des Vorhabenträgers angestrebten Satteldächer bzw. begrüneten Flachdächer. Die geplanten Satteldächer prägen auch die bestehende Bebauung im Umfeld, so dass sich die neue Bebauung gut in das Ortsbild einfügt.

Um den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu vermeiden, werden Metallgedeckte Dächer (Blei, Kupfer, Zink) sind nur mit verwitterungsfester Beschichtung zugelassen.

### **8.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind mitbestimmend für die Außenwirkung eines Quartiers und werden insofern aus gestalterischen Gründen hinsichtlich des Anbringungsortes, ihrer Art, Größe und

Umfang reglementiert. Besonders störende Werbeformen wie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, die zu Konflikten mit der vorherrschenden Wohnnutzung führen können, werden generell ausgeschlossen.

### **8.3 Einfriedungen**

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen werden nur als geschnittene Hecken mit oder ohne dahinter liegenden Metallgitterzaun oder eingezogenem Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von max. 1,3m zugelassen. Dies trägt zur Durchgrünung des Plangebiets bei und hilft mögliche negative Auswirkungen auf das Ortsbild, z.B. durch hohe, geschlossene Einfriedungen, zu vermeiden. Im Übrigen gelten die Regelungen des Nachbarrechts.

### **8.4 Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsleitungen zur Stromversorgung dürfen nur unterirdisch verlegt werden, da das städtebauliche Erscheinungsbild durch Freileitungen wesentlich beeinträchtigt werden kann.

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

### **8.5 Außenantennen**

Pro Gebäude wird nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zugelassen, um mögliche Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes der Wohnanlage durch eine Vielzahl von Antennenanlagen zu verhindern.

### **8.6 Gestaltung der nicht überbauten Flächen**

Zur Sicherstellung eines attraktiven Ortsbildes und einer ausreichenden Durchgrünung der geplanten Wohnbauflächen wurde festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Flächen, soweit sie nicht überbaut sind oder für Nebenanlagen, Stellplätze oder Erschließungsflächen benötigt werden, als Vegetationsfläche anzulegen sind und gepflegt werden müssen. Steinschüttungen, Schottergärten u. ä. sind unzulässig.

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu reduzieren und zur Entlastung der örtlichen Kanalisation wird festgesetzt, dass Wegeflächen und Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen sind, sofern keine Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser besteht.

Hiermit wird bestätigt, dass diese Begründung dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Eppingen, den .....

Thalman, Bürgermeister