



Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. EFH=214,00 Höhenlage,max. Erdgeschossfußbodenhöhe in m. ü. N.N.

zu Mindestmaß und Höchstmaß der Größe der Geschossfläche, siehe Textteil Ziffer 2.2

WH **Wandhöhe**

WH1 maximal zulässige Wandhöhe in den Baufeldern 1, 2A, 2B und 4 bei Satteldach, Walmdach und Pultdach

WH2 *nicht belegt*

WH3 *maximal zulässige Wandhöhe im Baufeld 3 bei allen Dachformen (nicht im Geltungsbereich)*

WH4 maximal zulässige Wandhöhe im Baufeld 5 bei Satteldach, Walmdach und Pultdach

GH **Gebäudehöhe**

GH1 maximal zulässige Gebäudehöhe in den Baufeldern 1, 2A, 2B und 4 bei Satteldach und Walmdach

GH2 maximal zulässige Gebäudehöhe in den Baufeldern 1, 2A, 2B und 4 bei Pultdach

GH3 maximal zulässige Gebäudehöhe in den Baufeldern 1, 2A, 2B, 4 und 5 bei Pultdach

GH4 *maximal zulässige Gebäudehöhe im Baufeld 3 bei allen Dachformen (nicht im Geltungsbereich)*

GH5 maximal zulässige Gebäudehöhe im Baufeld 5 bei Satteldach und Walmdach

GH6 maximal zulässige Gebäudehöhe im Baufeld 5 bei Pultdach

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO):

△ nur Einzelhäuser zulässig

△ nur Doppelhäuser zulässig

△ Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Nutzungsschablone

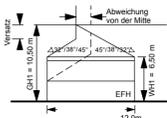
Art d. baul. Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

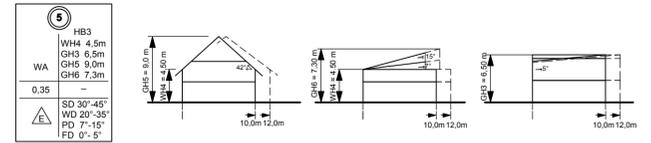
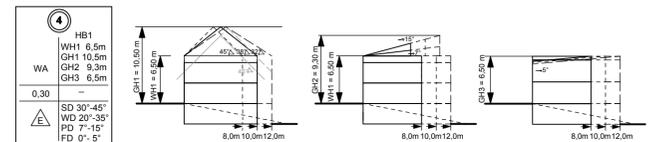
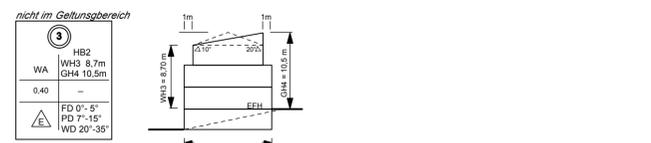
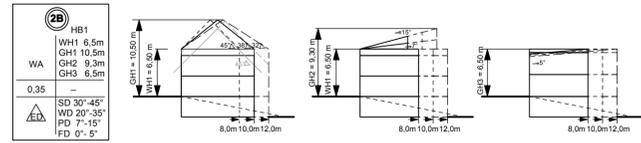
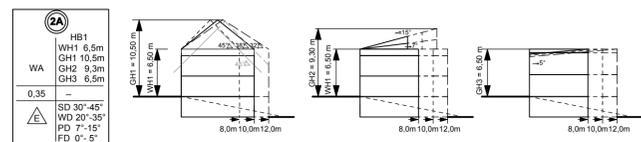
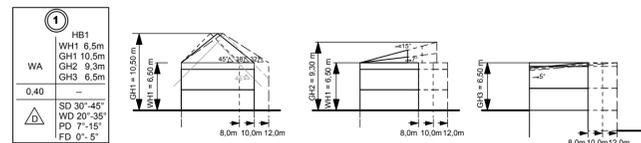
Bauweise

Dachform

Höhenbegrenzung



Systemquerschnitt versetztes Satteldach, zulässig in Baufeldern 1, 2, 4 und 5.



Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung Öffentlicher Fußgängerbereich

Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche

Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Verkehr und Fußgänger

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrtbereiche (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

Zweckbestimmung:

öffentliche Parkanlage; Spiel, Erholung

öffentliches Verkehrsgrün

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Maßnahmen M1/ M2/ M3/ M4, siehe Textteil

Einzelpflanzgebiet

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe Textteil

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB) entsprechend Planeintrag

St offene Stellplätze

Cp,GA,St offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 7) BauGB

Bezeichnung der unterschiedlichen Baufenster

Flächen für Aufschüttungen A1, siehe Textteil (§ 9 (1) 17 BauGB)

mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB)

Abgrenzung der Art oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 (5) BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Höhenlage

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 74 (1) bis (7) LBO BW)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

SD Satteldach

WD Walmdach

PD Pultdach

FD Flachdach

Hinweise

Gebäudebestand

Flurstücksgrenzen

Höhenlinien (Bestandsgelände)

Verfahrensvermerke		
Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 2 BauGB und damit Einleitung des Verfahrens	am	13.12.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am	16.12.2016
Abtrennungsbeschluss des Gemeinderates	am	13.03.2018
Bekanntmachung des Abtrennungsbeschlusses und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung	am	13.04.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	vom	16.04.2018 bis 18.05.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 05.04.2018	vom	16.04.2018 bis 18.05.2018
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbefehl	am	26.02.2019
Bekanntmachung des Auslegungsbefehls	am	01.03.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	vom	11.03.2019 bis 18.04.2019
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom	11.03.2019 bis 18.04.2019
Beschluss über Anregungen	am	21.05.2019
Satzungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 10 BauGB	am	21.05.2019
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO mit § 9 (4) BauGB i.V.m. § 4 CemO/BW	am	21.05.2019
Öffentliche Bekanntmachung der Satzung und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans gem. § 10 (3) BauGB	am	31.05.2019
ausgefertigt und beurkundet		
Eppingen, 22.05.2019		

Thalmann, Bürgermeister

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Teilen:
 Teil 1: Lageplan im Maßstab 1:1000 und Erläuterung beide vom 21.05.2019
 Teil 2: Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung beide vom 21.05.2019 und dem Umweltbericht vom 21.05.2019



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Vogelsgrund II - 2. Änderung, Plan Nr. 1.035/2 - nordwestlicher Teilbereich -



Lageplan im Original M. 1:1000

Satzungsbeschlüsse 21.05.2019

Planfertiger:

WICK+PARTNER
 ARCHITEXTEN STADTPLANER
 GRIKOF 18, 70182 Stuttgart
 Tel.: 0711/ 25509550
 e-mail: info@wick-partner.de

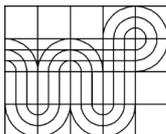


Stadt Eppingen
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Vogelsgrund II - 2. Änderung, Plan Nr. 1.035/2

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
B Örtliche Bauvorschriften
C Hinweise

Satzungsbeschlüsse 21. Mai 2019

Bebauungsplan und Umweltbericht



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

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018

Allgemeine Angaben Aufhebungen / Geltungsbereich

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

Sämtliche bisher bestehende planungsrechtliche Festsetzungen sowie sämtliche bisher bestehende örtliche Bauvorschriften, die im Bebauungsplanverfahren Vogelsgrund II - 2. Änderung geändert oder ergänzt werden, werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes unwirksam und werden durch die Festsetzungen der 2. Änderung ersetzt. Sämtliche bisher bestehende planungsrechtliche Festsetzungen sowie sämtliche bisher bestehende örtliche Bauvorschriften, die im Bebauungsplanverfahren Vogelsgrund II – 2. Änderung nicht geändert oder ergänzt werden, bleiben wirksam.

Die vorliegende 2. Änderung führt der Vollständigkeit halber und zum Verständnis des Bebauungsplans alle gültigen Festsetzungen auf.

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, Folgendes:

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 (3) 1., 2., 3., 4. u. 5. BauNVO) ausgeschlossen.

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

2.1 GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO),

- laut Planeintrag als Höchstmaß -

2.2 GF Größe der Geschossfläche (§ 16 (4) i.V.m. § 20 (3) BauNVO),

Die Mindestgeschossfläche innerhalb eines Baugrundstücks beträgt

- bei Grundstücken < 400 qm mindestens 125 qm

- bei Grundstücken > 400 qm mindestens 175 qm

Die Maximalgeschossfläche innerhalb eines Baugrundstücks beträgt

- bei Grundstücken < 400 qm maximal 600 qm

- bei Grundstücken > 400 qm maximal 1.200 qm

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, auch unabhängig ihrer Vollgeschossigkeit, sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

Eine Unterschreitung der Mindestgeschossfläche ist zulässig, wenn in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße eine Mindestgeschossflächenzahl von 0,4 erreicht wird.

2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB u. § 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist durch den Planeintrag festgesetzt. Von dieser Höhe darf nach oben und unten um max. 0,3m abgewichen werden.

Als EFH gilt jeweils die Fertigfußbodenhöhe.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2), §18 BauNVO)

Die Wandhöhen (WH) werden gemessen von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen an der Oberkante Dachfirst/ Gebäude/ bauliche Anlage, ausgehend von der Erdgeschossfußbodenhöhe.

Laut Planeintrag gelten folgende Höhenbegrenzungen:

Höhenbegrenzung 1, HB1

WH1 max. = 6,50m

GH1 max. = 10,50m

GH2 max. = 9,30m

GH3 max. = 6,50m

Höhenbegrenzung 2, HB2
WH3 max. = 8,70m
GH4 max. = 10,50m

Höhenbegrenzung 3, HB3
WH4 max. = 4,50m
GH3 max. = 6,50m
GH5 max. = 9,00m
GH6 max. = 7,30m

In den Baufeldern 1, 2A, 2B und 4 (HB1)

- ist die maximal zulässige Wandhöhe (WH1 in HB1) bei den Dachformen Satteldach, Walmdach und Pultdach mit 6,50m festgesetzt,
- ist die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH1 in HB1) bei den Dachformen Satteldach und Walmdach mit 10,50m festgesetzt,
- ist die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH2 in HB1) bei der Dachform Pultdach mit 9,30m festgesetzt,
- ist die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH3 in HB1) bei Gebäuden mit Flachdächern mit 6,50m festgesetzt.

Baufeld 3 (HB2) (nicht im Geltungsbereich)

Im Baufeld 5 (HB3)

- ist die maximal zulässige Wandhöhe (WH4 in HB3) bei den Dachformen Satteldach, Walmdach und Pultdach mit 4,50m festgesetzt,
- ist die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH5 in HB3) bei den Dachformen Satteldach und Walmdach mit 9,0m festgesetzt,
- ist die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH6 in HB3) bei Pultdächern mit 7,30m festgesetzt
- ist die die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH3 in HB3) bei Gebäuden mit Flachdächern mit 6,50m festgesetzt.

In allen anderen Baufeldern gilt:

Bei Pultdächern ist die Außenwand unter dem First des Pultdaches spätestens ab oberhalb der WH1 / WH4 oder spätestens ab Inanspruchnahme des 2. Vollgeschosses, um mindestens 1,50m hinter die Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Dies ist nicht erforderlich, für Bereiche, wo das unter dem obersten Geschoss liegende Geschoss bereits um mindestens 1,50m hinter die Außenwand des Erdgeschosses zurückgesetzt ist.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

– siehe Planeintrag –

3.1 offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)

offene Bauweise E (§22 (2) BauNVO)

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

offene Bauweise D (§22 (2) BauNVO)

Es sind nur Doppelhäuser zulässig.

offene Bauweise ED (§22 (2) BauNVO)

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

- 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
– siehe Planeintrag –
Je Einzelhaus und Doppelhaushälfte in Gebieten mit Festsetzung HB1 und HB3 sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

- 5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)
– laut Planeintrag –

- 6. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)**
Die Grundstücke für Gebäude der offenen Bauweise E (Baufelder 1, 2, 3 und 5), nur Einzelhäuser zulässig, müssen min. 450 qm groß sein.
Die Grundstücke für Gebäude der offenen Bauweise E (Baufeld 4), nur Einzelhäuser zulässig, müssen min. 750 qm groß sein.

Die Grundstücke für Gebäude der offenen Bauweise D, nur Doppelhäuser zulässig, müssen je Doppelhaushälfte min. 250 qm groß sein.

- 7. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
Die Außenwände, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, sind parallel zu den zwischen überbaubarer Fläche und öffentlicher Verkehrsfläche festgesetzten Baugrenzen auszurichten.

- 8. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**
Nebenanlagen, sofern Gebäude, sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen bis max. 22,5 cbm umbautem Raum zulässig.

Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude zulässig.

- 9. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

- 10. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Entsprechend den Planeinträgen dürfen in diesen Bereichen der Grundstücke keine Grundstücksein- oder -ausfahrten angeordnet werden.

- 11. Bereiche für Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
– laut Planeintrag –

- 12. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
- Verkehrsflächen laut Planeintrag –
Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich dienen der Erschließung des Plangebietes und sind für die gleichberechtigte Benutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge auszubilden.

13. Herstellen von Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Hinterbeton bis 20 cm, Betonsockel infolge Herstellung der Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten, Beleuchtungskörper und das Verlegen der Straßenbeleuchtungs-Anschlusskabel sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

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.

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

14. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

– laut Planeintrag –

Die mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen dienen der Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

15. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

– laut Planeintrag –

Zweckbestimmung der Grünfläche:

Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage und öffentlicher Spielplatz

Die öffentliche Grünfläche wird (als Teil der zentral im Gesamtplangebiet und südöstlich an den Geltungsbereich der 2. Änderung angrenzenden öffentlichen Grünfläche) im südlichen Geltungsbereich als Parkanlage zum Zwecke von Spiel und Erholung gewidmet. Im mittleren Bereich der Parkanlage (südöstlich des Geltungsbereichs) ist ein Spielplatz festgesetzt.

Zweckbestimmung öffentliches Verkehrsgrün

Die Grünflächen entlang der Verkehrsflächen sind mit einer dauerhaften Vegetationsstruktur (bspw. Raseneinsaat, Stauden ect.) zu versehen, vor Überfahren zu schützen und dauerhaft zu unterhalten. Das Verkehrsgrün darf im Bereich der Grundstückszufahrten überfahren werden.

Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen ist neben der grünordnerischen Gestaltung die Anlage von Fuß- und Radwegen sowie dem Charakter der Grünanlagen angemessenen funktionalen Aufenthaltszonen und baulichen Einrichtungen (z.B. Treffpunkte, Aussichtspunkte etc.) sowie die Anlagen zur Ableitung und Versickerung von Regenwasser zulässig.

16. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB), Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Im Plangebiet dürfen nur einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Die entsprechenden Arten sind der Artenverwendungsliste unter Hinweise im Kapitel C zu entnehmen, die sich an der heutigen potenziell natürlichen Vegetation (HPNV) orientiert. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Flächen mit Pflanzgebot dürfen nicht überfahren oder durch bauliche Anlagen genutzt werden, innerhalb der Flächen mit Pflanzgebot sind zudem bauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie Ablagerungen aller Art (auch Gartenabfälle) unzulässig.

16.1 Allgemeines Pflanzgebot für private Baugrundstücke

Je Baugrundstück ist bis zu einer Grundstücksgröße von 650qm mindestens ein, bei einer Grundstücksgröße größer 650qm ist je angefangene 300qm Grundstücksgröße mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend der Artenverwendungsliste zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelpflanzgebote (Hausbaum PfG1 vgl. unten) können entsprechend in Anrechnung gebracht werden.

Die Mindestpflanzqualität beträgt mindestens Stammumfang von 18 - 20cm, Nuss- und Obstbaumhochstämme sind mit einer handelsüblichen Krone (2-jährig) zu pflanzen.

16.2 Einzelpflanzgebote auf privaten Grundstücken (Hausbaum - PfG1)

Auf den in der Plandarstellung festgesetzten Flächen der Vorgartenzone ist je Baugrundstück ein Hausbaum entlang des Straßenraums in einem Abstand von max 2,0m zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen. Der Standort des Hausbaums innerhalb der Grundstücksbreite ist vom Bauherrn frei wählbar. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume 1. / 2. Ordnung entsprechend der Artenverwendungsliste zu pflanzen, diese sind mit einer Grünfläche/Baumscheibe von mindestens 5 qm auszustatten. Die Mindestpflanzqualität beträgt mindestens Stammumfang von 18 - 20cm. (vgl. auch Anforderungen an die Bauantragsunterlagen im Kapitel C)

16.3 Einzelpflanzgebot im öffentlichen Raum

Die Mindestpflanzqualität beträgt mindestens Stammumfang von 18 - 20cm, die Baumstandorte sind mit einer Grünfläche/Baumscheibe von mindestens 5 qm auszustatten. Die Pflanzstandorte können dabei von der Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung und der an den Bebauungsplan sich anfügenden Freianlagenplanung geringfügig abweichen.

16.4 Flächiges Pflanzgebot auf privaten Grundstücken (PfG2)

Die am Siedlungsrand liegenden privaten Grünflächen sind zu mindestens 50% mit freiwachsenden, standortgerechten Sträuchern und Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten, eine durchgängige Einfriedigung mit Gehölzen zum Siedlungsrand ist zu gewährleisten. Die mit Pflanzgebot 2 belegten Flächen dürfen für Zugänge bis zu einer Breite von 2,0m je Baugrundstück unterbrochen werden. Mindestanforderungen bei den festgelegten Strauchpflanzungen sind zweimal verpflanzt, 60 - 100 cm. Ein Mindestabstand der Pflanzstandorte von 1,5m gegenüber angrenzenden Feldwegen ist einzuhalten.

16.5 Pflanzbindungen (nicht im Geltungsbereich)

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

Maßnahme M1 - Gestaltung Retentionsbecken und Muldenbereiche:

In den Rückhalteflächen für das Oberflächenwasser sind Hochstaudenfluren zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen, in den Randbereichen sind zur grünordnerischen Einbindung flächige Strauchpflanzungen zu entwickeln. Die Pflanzungen sind in ihrem Standort auf die technischen Erfordernisse und Maßgaben der Funktionsfähigkeit der Retentionskörper abzustellen.

Maßnahme M2 - Entwicklung Obstwiese: (nicht im Geltungsbereich)

Maßnahme M3 - Parkanlagen - Entwicklung von extensiven Wiesenflächen und Gehölzentwicklung:

Die vorhandenen Ackerflächen sind im Bereich der Parkanlagen mit einer standortgerechten, artenreichen Wiesenmischung einzusäen und fachgerecht zu entwickeln, der Kräuteranteil der Einsaat hat mindestens 40 % zu betragen. Die Wiesenflächen sind zweimal jährlich zu mähen, 1. Schnitt: nach Abschluss der Gräserblüte Ende Juni/Anf. Juli, 2. Schnitt: Ende September.

Die Herkunft des Saatguts sollte aus der Region stammen (Heublumensaat), die Einsaat der Wiesenflächen im Herbst oder im zeitigen Frühjahr erfolgen - Aussaatmenge: 5 - 6 g/qm. Das Schnittgut aus den Wiesen ist zu trocknen (Förderung der Selbstaussaat), die Heuabfuhr ist sicherzustellen, Mulchen und Stickstoffdüngungen haben zu unterbleiben.

Die zu entwickelnden Wiesenflächen sind zu 20% mit Solitärgehölzen (heimisch, standortgerechte Laubgehölze) zu überstellen. Die Pflanzstandorte sind variabel und entsprechend der dem Bebauungsplan nachfolgenden Freianlagenplanung auszurichten. Die Pflanzungen sind in ihrem Standort auf die technischen Erfordernisse und Maßgaben der Funktionsfähigkeit der Retentionskörper abzustellen.

Entwicklungsziel ist eine mit Baumstandorten locker durchgrünte parkartige Gestaltung.

Maßnahme M4 - Flächen zur Ableitung des Regenwassers

Die für die Ableitung des unbelasteten Regenwassers vorgesehenen öffentlichen Grünflächen sind randlich zur Mulde/ Rigole mit freiwachsenden, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Flächenanteil der Pflanzungen an der Grünfläche hat mindestens 20% zu betragen. Mindestanforderungen bei den festgelegten Strauchpflanzungen sind 2x verpflanzt, 60 - 100cm. Notwendige Zugänge, Wege zur Mulde/ Rigole sind als Schotterrasenflächen anzulegen.

Die übrigen Flächen sind mit einer standortgerechten, artenreichen Wiesenmischung einzusäen und fachgerecht zu entwickeln, der Kräuteranteil der Einsaat hat mindestens 40% zu betragen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen.

18. Flächen und Maßnahmen für die Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Oberflächengestaltung (§ 1a BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 14 i.V.m. Nr. 20 BauGB)**18.1 Vermeidung von Versiegelung - Oberflächenbefestigung (§ 1a (1) BauGB und § 9 (1) Nr. 20 BauGB) und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die Oberflächen der Stellplätze und deren Zufahrten, der Zufahrten zu den Garagen und Carports sowie aller privaten Wege und Erschließungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind durchgängig gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der Gebäude erforderlich ist.

18.2 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Regenwasserrückhaltung auf öffentlichen Grundstücken

(1) Das auf Wohnwegen anfallende Niederschlagswasser ist in die dafür vorgesehenen öffentlichen Grünflächen einzuleiten und über die bewachsene Bodenschicht zu versickern.

(2) Das auf dem landwirtschaftlichen Weg/Fußweg anfallende Niederschlagswasser wird seitlich in die angrenzenden Grünflächen entwässert.

19. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Die Flächen für Aufschüttung A1 sind min. 1,0m und max. 2,5m über das natürliche Gelände aufzuschütten. Die bergseitig angrenzenden Grundstücksflächen dürfen vom natürlichen Gelände aus an die sich so ergebene Aufschüttung höhenmäßig angeglichen werden.

20. Flächen für die Versorgung (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

(nicht im Geltungsbereich)

21. Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im Zuge der Beleuchtung der öffentlichen Räume sind zur Schonung nachtaktiver Insekten insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel zu verwenden.

22. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Den zu erwartenden Eingriffen auf den Grundstücken, die einen Ausgleich erfordern, werden innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne von § 9 (1a) Ausgleichsmaßnahmen in Form einer Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet.

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

Die Umsetzung der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen wird über einen öffentlich rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Eppingen und dem Landratsamt Heilbronn abgesichert.

23. Zulässige Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)

(nicht im Geltungsbereich)

B Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung

– laut Planeintrag –

SD = Satteldach 30° - 45° (Neigung der Hauptdachflächen)

WD = Walmdach 20° - 35° (Neigung der Hauptdachflächen)

PD = Pultdach 7° - 15° (Neigung der Hauptdachfläche)

FD = Flachdach 0° - 5° (Neigung der Hauptdachfläche)

Es ist an der Traufe und Ortgang ein Dachvorsprung auszubilden.

Als Satteldächer gelten auch versetzte Dachformen.

Für Garagen und Carports sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.

1.2 Farbe und Material der Dacheindeckung (§ 74 (1) LBO)

Die Dacheindeckung von Satteldächern und Walmdächern ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dacheindeckung ist Material in den Farben naturrot bis rotbraun sowie anthrazit zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind wie in Ziffer 1.3 Dachaufbauten beschrieben, auf den Dachflächen zulässig.

Pultdächer und Flachdächer von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind zu begrünen, soweit sie nicht als Dachterrassen oder für Zwecke der Solarenergie-nutzung benötigt werden.

In allen Baugebieten dürfen abweichend davon die Pultdächer von Hauptgebäu-den auch in Ziegeln oder Betondachsteinen ausgeführt werden.

1.3 Dachaufbauten

Bei Satteldächern und Walmdächern sind Dachaufbauten nach Art, Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem übrigen Gebäude anzupassen.

Bei Pultdächern und Flachdächern sind Dachaufbauten nach Art, Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe den direkt darunter liegenden Außenwänden anzu-passen.

Bei Doppelhäusern ist die Gestaltung der Dachaufbauten aufeinander abzustim-men.

Die Gesamtlänge von mehreren Dachaufbauten darf nicht mehr als 40 % der Gebäudelänge betragen. Vom Ortgang her haben die Dachaufbauten einen Minde-stabstand von 1,50 m einzuhalten.

Der zulässige Mindestabstand der Dachaufbauten zueinander beträgt minde-stens 1,50 m.

Bei Satteldächern und Pultdächern muss zwischen den Anschnitten des Dach-aufbaus mit der Dachfläche und dem First ein Abstand von mindestens 1,50 m eingehalten werden, gemessen in der Dachschräge. Zwischen den Anschnitten des Dachaufbaus mit der Dachfläche und der Traufe muss ein Abstand von min-destens 50 cm eingehalten werden, gemessen in der Dachschräge.

Bei Flachdächern haben die Dachaufbauten zu allen Dachrändern mindestens einen Abstand von 1,50m einzuhalten.

Über der zulässigen Gebäudehöhe sind ausschließlich gebäudetechnisch not-wendige Dachaufbauten zulässig.

Absturzsicherungen sind maximal 1,00m über die gebaute Wandhöhe zulässig. Absturzsicherungen sind mit einem Öffnungsanteil / einer Transparenz von min-destens 50% herzustellen. Ausführungen in Glas sind immer zulässig.

Bei Dachneigungen $\geq 7^\circ$ sind Solarthermische- oder Photovoltaikanlagen in der

Neigung des jeweiligen Daches auszuführen. Bei Dachneigungen unter 7° ist eine Aufständerung für Solarthermische oder Photovoltaikanlagen bis unter 1,00m oberhalb der Dachhaut zulässig. Von den Dachrändern ist mindestens ein Abstand von 1,50m einzuhalten.

2. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung, Außenwände und Materialien

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

2.2 Farben

Die Farben der Außenwände der Gebäude sind mit einem Hellbezugswert von über 40% auszuführen. Die Skala für den Hellbezugswert reicht von dunkel 0% bis hell 100%.

Die Farbhersteller weisen bei ihren Produkten den jeweiligen Hellbezugswert aus. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.

2.3 Gestaltung von Nebenanlagen

Den Verkehrsflächen zugewandte Plätze und Einrichtungen für bewegliche private Abfallbehälter sind jeweils auf dem Grundstück in das Hauptgebäude, in Garagenbauten, in Pergolen oder in die Grundstückseinfriedigungen zu integrieren.

3. Gestaltung der unbebauten und der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

3.1 Gestaltung der privaten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und der zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Flucht der Außenwand auf der Seite, auf der sich die Grundstückszufahrt befindet („Vorgartenzone“), sind zu mindestens 50% gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Vorgartenzone ist von baulichen Anlagen freizuhalten, zulässig sind Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern. (vgl. Festsetzung 2.3 Gestaltung von Nebenanlagen) Zufahrten, Stellplätze und Hauszugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Die nicht überbaubaren und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind durchgängig gärtnerisch bzw. gemäß Vorgaben der textlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen Nutzungen frei zu halten. Notwendige Gartenwege oder Terrassenflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

Stützmauern und Böschungen

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden an Grundstücksgrenzen sind unabhängig von ihrem Abstand zur Grenze, als Natursteinmauern, Trockenmauern, Gabionen o.ä. auszuführen.

Die Grenzabstände gemäß den Bestimmungen des Nachbarschaftsrechts Baden-Württemberg (NRG) sind einzuhalten.

Hinweis: Gemäß § 74 (1) Nr. 7 LBO bedürfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, der Kenntnisaufklärung.

3.2 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen sind als Holzlattenzäune, vertikal oder horizontal, als Hecken, bepflanzte oder eingepflanzte Metallzäune zulässig.

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und der überbaubaren Fläche ist auf der Grundstücksseite, auf der sich die Grundstückszufahrt befindet, eine Einfriedigung nicht zulässig. Sie ist dort in Verlängerung, in der Flucht oder hinter der Begrenzung der überbaubaren Flächen zulässig.

An anderen Stellen haben Einfriedigungen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von 0,50m einzuhalten (Lichtraumprofil).

Für Hecken sind heimische Arten entsprechend der Artenverwendungsliste zu verwenden.

Die Verwendung von Nadelgehölzen für die Einfriedigung der Baugrundstücke ist nicht zulässig.

4. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind nur unterhalb der Oberkante der Fensterbrüstung des 1.OG zulässig.

Die max. Größe der Werbeanlagen beträgt 0,50qm je Gebäude. Für Werbeanlagen an Gebäuden, welche durch mehrere Firmen genutzt werden, ist ein einheitliches gestalterisches Werbekonzept zu erstellen.

Dynamische Werbeanlagen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

Bei beleuchteten Werbeanlagen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

5. Rundfunk- und Fernsehantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine terrestrische Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrundmaterial anzupassen.

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

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

7. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

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

8. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (2, 4 und 4) LBO)

Ordnungswidrig handelt nach § 75 (3) Nr. 2 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Zuwiderhandlungen können nach § 75 (4) LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

C Hinweise

1. Belange des Bodenschutzes

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und BodSchG BW) und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.

Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung baulicher Anlagen und Erschließung notwendig ist.

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 Bodenkultur 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. 2,0m, Schutz vor Vernässung ect.).

2. Bodenbelastungen

Innerhalb des Plangebietes liegen gemäß Altlastenkataster keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor.

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.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Niveauequalsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einsatz kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einsatz kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) einhalten. Auf technische Detailvorgaben der VwV Boden wird hingewiesen.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingbaustoffe mit Produktstatus) dürfen nach der Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums B.-W. über „vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen.

Andere Materialien, z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über Z 0 nach VwV Boden dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der zuständigen Fachbehörde beim Landratsamt zur Auffüllung verwendet werden.

3. **Belange des Denkmalschutzes**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, gem. § 20 DschG dies der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Die Möglichkeit der Fundbergung ist einzuräumen.

4. **Erschließen von Grundwasser**

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 WG der Unteren Wasserschutzbehörde beim Landratsamt Heilbronn unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

5. **Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser - Regenwasserbehandlung**

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 45b Abs. 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg, geändert durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und -beschleunigungsgesetz vom 15.07.1998, Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Hierfür ist ein modifiziertes Trennsystem zur Ableitung entwickelt und festgesetzt.

Die Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser oder die Rückführung unbelasteten Regenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf sowie die Reduzierung der Abflussmengen auf den Privatgrundstücken mittels Rückhaltung und Verdunstung vor Ort ist anzustreben.

Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken

(1) Es wird angeregt das auf Dachflächen von Wohn- und Nebengebäuden anfallende Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungsnetz in Retentionszisternen auf dem privaten Grundstück abzuleiten.

Das gespeicherte Wasser kann zur Betriebswassernutzung (d.h. zur Toiletten-spülung, Bewässerung etc.) eingesetzt werden. Die Regelungen der DIN 1989- 1 (Regenwassernutzungsanlagen) sind hierbei zu beachten.

Grundstücke, die mit einer Regenwassermulde als Vorflut erschlossen sind bzw. an den Regenwasserkanal anschließen, müssen ihre Oberflächen- und Dachflächenwasser bzw. den Notüberlauf aus Brauchwasserzisternen an diese anschließen.

Vermeiden von Verschmutzung von Straßen und Entwässerungseinrichtungen aufgrund des Trennsystems

Verschmutzungen der Regenwassermulden aus Erdmieten oder ähnlichen Aufschüttungen, sowie nicht angesäten Flächen sind zu vermeiden, z.B. durch Folien oder Vliesabdeckung sind diese Flächen zu schützen, damit kein verschmutztes Oberflächenwasser in die angrenzenden offenen Mulden oder in das öffentliche Entwässerungssystem für Regenwasser eingeleitet wird.

6. Telekommunikationsleitungen

Im Planbereich liegen Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Bauausführende haben sich vor Beginn zwingend vom Bezirksbüro Netze, Karlsruhe, in die genaue Lage der Leitungen einweisen zu lassen.

Bei gegebenenfalls erforderlichen Bauarbeiten ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Bezüglich einer Anbindung neuer Gebäude an die Telekommunikationsinfrastruktur können sich Bauherren rechtzeitig mit der Bauherren-Hotline der Telekom (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen.

7. Energiegewinnung

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

8. Kollektoren und Solarzellen (Photovoltaik)

Kollektoren und Solarzellen (Photovoltaik) sind grundsätzlich zulässig.

9. Freiflächen-/ Begrünungsplan

Mit der Vorlage von Bauanträgen für einzelne Grundstücke sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungspläne) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden. Aus den Freiflächenplänen sind auch die Lage der zu pflanzenden Gehölze (bspw. Hausbaum vgl. A 5.2), Geländeverhältnisse vor und nach Realisierung des Bauvorhabens und Stützmauern darzustellen.

10. Grünordnerische Empfehlungen

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

Bei Außenwandflächen wird eine Begrünung mit kletternden oder rankenden Pflanzen empfohlen.

11. Artenverwendungsliste

Zur Umsetzung der Pflanzgebote und für sonstige Bepflanzungen werden folgende Gehölze empfohlen:

Bäume 1. Ordnung (> 15 m Wuchshöhe):

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus rubor
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Bergulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Speierling	Sorbus domestica

Sträucher und Feldgehölze zur Randeingrünung

Feldahorn	Acer campestre
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus Monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Essigrose	Rosa gallica
Weinrose	Rosa rubiginosa
Schw, Holunder	Sambucus nigra
Woll.Schneeball	Viburnum lantana

Geschnittene Hecken:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare

Auswahl an Obstbaumarten:**Apfel:**

Bittenfelder Sämling, Boskoop, Bohnapfel
Brettacher, Danziger Kantapfel, Engelsberger
Goldparmäne, Jakob Fischer, Maunzenapfel
Winterampur

Kirsche:

Büttners Rote, Große Schwarze Knorpel
Hedelfinger, Schneiders Späte Knorpel

Birne:

Gelbmöstler, Gute Graue, Gute Luise
Pastorenbirne, Österreichische Weinbirne
Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geißhirtle, Weinbirne

Weitere Arten:

Walnuß
Wildobst (Holzapfel, Holzbirne, Speierling, Vogelkirsche)
Zwetschgen

Fassadenbegrünung:

Gem. Waldrebe	Clematis vitalba
Waldrebe	Clematis alpina
	Clem.atis viticella
Jelängerjelier	Lonicera caprifolium
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspid. 'Veitchii'
	Parthenocissus quinquefolia
Pfeifenwinde	Aristolochia dur.
Knöterich	Polygonum aubertii
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris

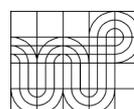
Zur Sicherung des Wuchserfolges sind notwendige Rank- oder Kletterhilfe zur Verfügung zu stellen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 2 BauGB und damit Einleitung des Verfahrens	am	13.12.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am	16.12.2016
Abtrennungsbeschluss des Gemeinderates	am	13.03.2018
Bekanntmachung des Abtrennungsbeschlusses und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung	am	13.04.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	vom am	16.04.2018 18.05.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben	vom	05.04.2018
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbeschluss	am	26.02.2019
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	am	01.03.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	11.03.2019 18.04.2019
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom am	11.03.2019 18.04.2019
Beschluss über Anregungen	am	21.05.2019
Satzungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 10 BauGB	am	21.05.2019
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO mit § 9 (4) BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	am	21.05.2019
Öffentliche Bekanntmachung der Satzung und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (3) BauGB	am	31.05.2019

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

ausgefertigt:
Eppingen, 22.05.2019



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



Stadt Eppingen
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Vogelsgrund II - 2. Änderung, Plan Nr. 1.035/2

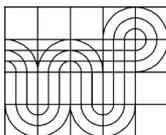
Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB

- | | |
|---------|---|
| Teil I | Anlass u. Ziel der Planung – Plangebiet – Bestehen-
de Rechtslage – Planungskonzept – Bauplanungs-
rechtliche Festsetzungen |
| Teil II | Umweltbericht – Artenschutz |

Begründung Örtliche Bauvorschriften

Satzungsbeschlüsse 21. Mai 2019

Bebauungsplan, Umweltbericht und Artenschutz:



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

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018

Inhalt

1.	Plansituation	4
2.	Ausgangslage	4
3.	Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung	4
4.	Plangebiet	6
4.1	Lage und Abgrenzung	6
4.2	Einordnung in die übergeordnete Planungen	6
5.	Gegenstand der Bebauungsplanänderung	6
5.1	Bestehendes Planungsrecht	6
5.2	Änderungsumfang	7
6.	Umsetzung der Wohnbauentwicklung und Bestandssituation	7
6.1	Städtebauliches Gesamtkonzept	7
6.2	Umsetzungsstand	7
7.	Änderungsinhalt der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung	8
7.3	überbaubare Grundstücksflächen	11
7.4	Grünflächen	11
7.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
8.	Begründung Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Vogelsgrund II – 2. Änderung, Plan Nr. 1.035/2“	11

Teil I

1. Plansituation

Im Regionalplan von 2006 des Regionalverbandes Heilbronn - Franken ist der südliche Bereich Eppingen - Kernort als Siedlungsbereich ausgewiesen. Der Umfang der Ausweisung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan verdeutlicht die Rolle, die der Entwicklung des Wohnquartiers Vogelsgrund bezogen auf die Kernstadt zukommt.

Die Rahmenplanung aus dem Jahr 2006 für das Plangebiet Vogelsgrund/ Lerchenberg stellt die Grundlage der abschnittsweisen Gebietsentwicklung und baulichen Umsetzung des Gesamtgebiets dar.

2. Ausgangslage

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Vogelsgrund II“, Gemarkung Eppingen ist seit 11. Juni 2008 rechtskräftig. Im Zuge der ersten Änderung des Bebauungsplans sowie der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften wurde insbesondere die Zielsetzung der Zulassung von Flachdächern im Plangebiet umgesetzt. Darüber hinaus erfolgte hierbei eine teilweise Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Höhenlage der baulichen Anlagen. Die Satzungen über die erste Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Vogelsgrund II, 1. Änderung“ sind seit dem 08.03.2013 rechtskräftig.

3. Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung

Im Jahr 2016 wurden bei der Baurechtsbehörde der Stadt Eppingen zwei Anträge zur Errichtung von fünf Wohngebäuden im Bereich Stralsunder Weg eingereicht. Geplant sind eingeschossige Wohngebäude mit Flachdach und geringen Grundflächen von jeweils rund 50 m². Die eingereichten Bauanträge machten deutlich, dass der im Bebauungsplan gegebene Rahmen eine sehr geringe Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht, was der städtebaulichen Entwicklungsabsicht der Gemeinde, insbesondere dargelegt im städtebaulichen Rahmenplan 2006, jedoch widerspricht. Die bisherige Umsetzung des Plangebiets erfolgte im Rahmen der beabsichtigten städtebaulichen Struktur unter einer jeweils angemessenen Grundstücksausnutzung im Rahmen des Bebauungsplans. Dies ist durch die beabsichtigten Einzelbebauungen, erkennbar in den konkreten Bauanträgen, nicht mehr gewährleistet, so dass die Stadt Eppingern nun Handlungsbedarf einer Anpassung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sieht, die Umsetzung der bisher gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen des Rahmenplans weiterhin zu gewährleisten.

Angesichts der gesamtstädtischen und regionalen Situation der steigenden Wohnungsnachfrage, der sich verschärfenden Situation der Wohnungsversorgung, insbesondere mit bezahlbarem Wohnraum und die umweltbezogenen Ziele der Reduzierung des Flächenverbrauchs im Außenbereich ist heute umso stärker die Umsetzung einer angemessenen Dichte in bestehenden und erschlossenen Siedlungsbereichen als stadtentwicklungspolitisches Ziel zu sichern.

Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden besteht nunmehr die Zielsetzung, die bisher verfolgte Bebauung der Baugrundstücke im Gebiet Vogelsgrund II in einer höheren städtebaulichen Dichte auch planungsrechtlich umzusetzen.

Der Bebauungsplan verfolgt daher das Ziel, eine höhere bauliche Ausnutzung der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke zu erreichen. Dadurch soll insbesondere verhindert werden, bisherige Außenbereichsflächen als Wohnland entwickeln zu müssen. Es geht um eine maßvolle Verdichtung eines bereits bestehenden Wohngebiets.

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht dabei keine Nachverdichtung im Sinne einer quantitativ höheren Verdichtung über das bisher mögliche Maß der baulichen Nutzung hinaus; sie fordert lediglich eine Mindestausnutzung der Grundstücke und führt dabei unter Beibehaltung des Rahmens zu „oberen Grenzen“ eine Mindestausnutzung als „untere Grenze“ ein.

Dass bei einer Nachverdichtung auch stets Konflikte mit anderen städtebaulichen Belangen entstehen können, insbesondere der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, dem Ortsbild und dem Gebot der Rücksichtnahme wird gesehen. Vorliegend wird dem jedoch durch die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entgegen gewirkt. Insbesondere durch die Festsetzung zur GRZ und zur Höhe wird das Entstehen massiver, wuchtiger, dem Gebietscharakter des bestehenden Baugebiets entgegenstehender und konfliktträchtiger Bebauung verhindert. Darüber hinaus ist freilich auf der Genehmigungsebene das LBO-Abstandflächenrecht zu beachten. Es handelt sich vorliegend bei einer Gesamtschau des Bebauungsplans um eine maßvolle und schonende (Nach-) Verdichtung.

Am 13. Dezember 2016 hat der Gemeinderat der Stadt Eppingen folglich ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Vogelsgrund II - 2. Änderung“, Plan Nr. 1.035/2 beschlossen. Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses war der Gesamtplan des rechtsgültigen Bebauungsplans „Vogelsgrund II“ in der rechtsgültigen Fassung der 1. Änderung. Die Bekanntmachung im Eppinger Stadtanzeiger erfolgte am 16. Dezember 2016.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Umsetzung der formulierten Ziele, durch Änderungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, erfolgte grundstücksbezogen und im Abgleich der bestehenden und umgesetzten Baugenehmigungen. Aufgrund des Umfangs der Recherche und Prüfung soll das weitere Aufstellungsverfahren in zwei räumliche Teilbereiche aufgeteilt werden und die Aufstellungsverfahren in zwei getrennte Abschnitte gegliedert werden.

Der Teilbereich Nord soll vorgezogen entwickelt werden und trägt den Titel „Vogelsgrund II – 2. Änderung“, Plan Nr. 1.035/2. Dieser Teilbereich ist Gegenstand des vorliegenden Aufstellungsverfahrens. Der verbleibende Teilbereich Süd wird künftig unter dem Titel „Vogelsgrund II – 3. Änderung“, Plan Nr. 1.035/3 fortgeführt.

Der Gemeinderat der Stadt Eppingen hat daher am 13.03.2018 beschlossen, das Verfahren zu Aufstellung des Bebauungsplans „Vogelsgrund II – 2. Änderung“ getrennt und verfahrenstechnisch selbständig fortzuführen (Abtrennungsbeschluss).

Die Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der im Baugebiet Vogelsgrund II gewünschten und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung tragenden Notwendigkeit, die bestehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Weise fortzuschreiben, dass die städtebauliche Dichte des Planungskonzeptes erreicht wird. Hierdurch wird zusätzlich ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet bzw. die Ausnutzung vorhandenen Baulands trägt zur Vermeidung von Neuausweisungen von Bauflächen bei.

4. Plangebiet

4.1 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den nördlichen Teilbereich des Gesamtplangebiets „Vogelsgrund II“, damit einen Teilbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Vogelsgrund II, 1. Änderung“ und hat eine Flächengröße von ca. 4,5 ha.

Der Geltungsbereich des Änderungsbereichs wird räumlich begrenzt

- im Norden gleich dem rechtsgültigen Plan durch die Südgrenze des Flurstücks 25297 und durch die Flurstücke 25298, 25299, 25300 und 25301 in deren südlichen Bereich die Begrenzung des Bebauungsplans in ca. 4,30m bis 3,50m Tiefe verläuft.
- im Osten durch die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche –Parkanlage– auf Flurstück 33605 sowie der öffentlichen Grünfläche als Maßnahmenfläche –Entwicklung Obstwiese– auf Flurstück 33525
- im Süden durch das Wegeflurstück 28403/1 und die Flurstücke 30738/1 und 30738
- im Westen durch die Westgrenze des Stralsunder Weges, der im Geltungsbereich liegt.

Der Geltungsbereich und seine detaillierten Grenzen sind maßgeblich der Plandarstellung des zeichnerischen Teils zu entnehmen.

4.2 Einordnung in die übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im Regionalplan Heilbronn - Franken 2020 als Teil einer geplanten Wohnbaufläche ausgewiesen und in der Raumnutzungskarte als eine Fläche zur Entwicklung eines Wohnbauschwerpunktes dargestellt.

Auch im Flächennutzungsplan ist nach Prüfung alternativer gesamtstädtischer Entwicklungsstrategien die Wohnbauentwicklung an diesem Standort konzentriert.

Sowohl raumordnerische wie auch städtebaupolitische Zielvorstellungen rechtfertigen daher einer absehbaren Fehlentwicklung mit einer Bebauungsplanänderung entgegenzutreten und die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen dahingehend fortzuschreiben, eine angemessene städtebauliche Dichte bei der Umsetzung des Plangebiets zu erreichen.

Dieses Ansinnen war als städtebauliche Zielvorstellung auch bisher vorhanden und im städtebaulichen Entwurf als grundsätzliche Entwicklungsplanung dokumentiert. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde durch konkrete Bauanträge aufgezeigt, dass der im Bebauungsplan gegebene Rahmen eine sehr geringe Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht und dies den obigen raumordnerischen und städtebaupolitischen Zielen widerspricht.

5. Gegenstand der Bebauungsplanänderung

5.1 Bestehendes Planungsrecht

Planungsrechtliche Grundlage der Gebietsentwicklung war der Bebauungsplan „Vogelsgrund II“ mit örtlichen Bauvorschriften, rechtskräftig seit 11.06.2008.

Die Änderungen des Bebauungsplans „Vogelsgrund II 1. Änderung“ beziehen sich vornehmlich auf die generelle Zulassung von Flachdächern im gesamten Baugebiet. Im Zuge dieser ersten Änderung des Bebauungsplans sowie der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften erfolgte zudem eine teilweise Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Höhenlage der baulichen Anlagen. Die Satzungen über die erste Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Vogelsgrund II“ sind seit dem 08.03.2013 rechtskräftig.

5.2 Änderungsumfang

Die nunmehr angestrebte 2. Änderung des Bebauungsplans mit den hierzu aufgestellten örtlichen Bauvorschriften zielt auf die Änderung beziehungsweise Aufnahme von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Mindest- und Maximalgeschossfläche), um die Zielsetzung einer im Plangebiet gewünschten und dem Gebiet entsprechenden städtebaulichen Dichte sicherzustellen.

Die übrigen Festsetzungen sind vom rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen und redaktionell angepasst beziehungsweise klargestellt. Die Anpassungen sind unter Ziffer 7.2 und 7.3 erläutert.

6. Umsetzung der Wohnbauentwicklung und Bestandssituation

6.1 Städtebauliches Gesamtkonzept

Mit der Rahmenplanung aus dem Jahr 2006 für das Plangebiet Vogelsgrund/ Lerchenberg wurden für das im FNP dargestellte gesamte Entwicklungsgebiet Planungsziele und Realisierungsperspektiven eines neuen Wohngebiets aufgezeigt. Diese Planungen waren Grundlage für den Bebauungsplan Vogelsgrund II, als 1. Bauabschnitt des Gesamtgebiets. Städtebauliche Grundidee für die zu entwickelnden Bauflächen im Eppinger Süden ist die Bereitstellung von unterschiedlichen Wohnquartieren mit jeweils eigener Identität.

Das Plangebiet liegt in topografisch exponierter Lage, es ist weithin von Norden über den gesamten Kernstadtbereich einsehbar. Leitgedanke war es, die von hier sichtbare grüne Kulisse von Odenberg / Essigberg bis hin zum Hardtwald weiterhin erlebbar zu erhalten und die Siedlungsgrenze entlang des Hangrückens zu ziehen.

Der Siedlungsrand zur freien Landschaft wird eingegrünt. Der zwischen Kulturlandschaft und Baugebiet verbleibende Zwischenraum wird grünordnerisch aufgewertet und in Teilen als Ausgleichsfläche herangezogen.

Die Topografie ist auch für die innere Strukturierung des Plangebietes maßgebend. Das stark bewegte Gelände weist Lagen unterschiedlichster Qualitäten auf. Große Grünzäsuren entlang der Mulde und von der Kuppe in die Mulde, gliedern das Gesamtgebiet in zwei überschaubare Einheiten, die jeweils topografisch charakteristische und stadtstrukturell unverwechselbare Eigenschaften aufweisen.

Das Teilquartier nordwestlich der Mulde arrondiert das Wohngebiet Hessen. Die Ausrichtung nach Ost/Südost mit mäßigem Gefälle ist günstig und in der Erschließung unproblematisch.

6.2 Umsetzungsstand

Das Gesamtgebiet des Bebauungsplangebiets „Vogelsgrund II“ ist erschlossen und überwiegend bebaut. Innerhalb des Geltungsbereichs des nun abgegrenzten nordwestlichen Teilbereichs sind nur noch einige Grundstücke unbebaut.

Neben unbebauten Grundstücken in städtischem Eigentum, die einer weiteren Vermarktung zur Verfügung stehen, gibt es wenige unbebaute Grundstücke in privatem Grundstückseigentum. Diese Baugrundstücke sind grundsätzlich im Rahmen der Grundstücksveräußerung durch die Stadt vertraglich mit einem Baugebot belegt. Daher ist von einer vollständigen Bebauung der restlichen Wohnbaugrundstücke in den nächsten Jahren auszugehen.

Neben der Bauverpflichtung, mit der die Stadt die grundsätzliche Umsetzung der Gebietsnutzung gewährleistet, wird sie mit der 2. Änderung des Bebauungsplans auch die städtebauliche Quantität der Grundstücksausnutzung absichern. Sowohl zur Bereitstellung von Wohnbauflächen in erschlossenem Baugebieten wie auch in der angemessenen Ausnutzung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Fortschreibung der verbindlichen Bauleitplanung durch die 2. Änderung des Bebauungsplans geboten.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde untersucht, ob die bereits vorhandene Bestandsbebauung den neuen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entspricht. Lediglich in geringen Ausnahmefällen war dies nicht der Fall. Diese Bestandsgebäude unterschreiten die Grundstücksausnutzung, wie sie durch die neuen Festsetzungen herbeigeführt werden soll. Sollte es bei diesen Gebäuden zu einem Abbruch der Bestandsbebauung und einem identischen Neuaufbau kommen oder sollte an diesen Gebäuden bauliche Änderungen (z.B. Anbau) erfolgen, stellt sich die Frage, ob dies genehmigt werden kann. Dies ist zu bejahen.

Es wird gesehen, dass in diesen Ausnahmefällen "das Recht, klein zu bauen" den Grundstückseigentümern durch den Bebauungsplan genommen wird. Dieser Grundrechtseingriff wird jedoch im Rahmen der Abwägung hinter den städtebaulichen Zielsetzungen zurückgestellt. Es sind gerade die oben genannten Ziele, die den Bebauungsplan erforderlich machen, dies soll im Wege der Gleichbehandlung für alle Planinsassen gleichermaßen gelten. Außerdem ist es im Wege des § 31 Abs. 2 BauGB der Genehmigungsbehörde möglich, im Wege der Befreiung, diesen Grundstückseigentümern "das Recht klein zu bauen" zu geben. Dies bleibt der Einzelfallentscheidung und dem Ermessen vorbehalten. Ein einzelfallgerechter Ausgleich ist so möglich.

Es wird hiermit ausdrücklich klargestellt, dass das Tatbestandsmerkmal aus § 31 Abs. 2 BauGB "Grundzüge der Planung" diesen Planinsassen nicht entgegengehalten werden darf. Für diese Bauvorhaben will der Ortsgesetzgeber – und bringt es hiermit ausdrücklich zum Ausdruck –, dass die höhere Grundstücksausnutzung kein Grundzug der Planung darstellt. Für das gesamte Plangebiet ist die höhere Grundstücksausnutzung ein Grundzug der Planung; für die im folgenden Satz bezeichneten Grundstücke, gilt jedoch dieser Satz. Für die bebauten Grundstücke, die die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans unterschreiten, ist es ein Grundzug der Planung, dass ihnen § 31 Abs. 2 "Grundzug der Planung" nicht entgegengehalten werden darf. Welche Grundstücke dies konkret betrifft, kann im Genehmigungsverfahren problemlos nachvollzogen werden, da der ursprüngliche Bebauungsplan und die ursprünglichen Baugenehmigungen transparent sind.

7. Änderungsinhalt der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

Im Folgenden werden nur die geänderten beziehungsweise ergänzten Festsetzungsinhalte dargestellt.

7.1 Art der baulichen Nutzung

An der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wird festgehalten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bisher über die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ), die Höhe der baulichen Anlagen und die Höhenlage durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.

Am Festsetzungsregime aus Grundflächenzahl, Höhenbegrenzung und Höhenlage wird grundsätzlich festgehalten.

Auf die bisherige Festsetzung einer Wandhöhe bei Gebäuden mit Flachdach wird zukünftig verzichtet. Es bestand Unklarheit in der Anwendung bei einer umlaufenden Attika einheitlicher Höhe. Für den nicht unüblichen Fall, dass die umlaufende Attika der höchste Punkt des Gebäudes darstellt und das Flachdach innenliegend trotz wasserableitender Dachneigung diese nicht überragt, war die Festsetzung von unterschiedlicher Wand- und Gebäudehöhe bei der Zulässigkeit eines Flachdachs unpräzise. Die Attika stellt in diesem Fall auch die Wandhöhe per Definition dar.

Mit der 2. Änderung gibt es nun ausschließlich eine maximale Höhenfestsetzung GH von 6,50 m bei Flachdächern. Dieses Maß korrespondiert auch mit den Wandhöhen bei Pultdachgebäuden und führt daher zu keiner anderen städtebaulichen Wirkung oder Auswirkung auf Nachbargrundstücke.

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Dichte und angemessenen Ausnutzung der Grundstücksfläche werden die Forderung einer Mindestgeschossfläche und Einhaltung eines Höchstmaßes für die Größe der Geschossfläche neu festgesetzt.

Im Jahr 2016 wurden bei der Baurechtsbehörde zwei Anträge zur Errichtung von fünf Wohngebäuden im Bereich Stralsunder Weg eingereicht. Geplant sind eingeschossige Wohngebäude mit Flachdach und Grundflächen von ca. 43,5 m², ca. 53,5 m² und ca. 56 m² (3-mal) auf Grundstücken von rund 490 m². Die eingereichten Bauanträge machten deutlich, dass der im Bebauungsplan bisher gegebene Rahmen eine sehr geringe Ausnutzung der Baugrundstücke zulässt.

Die Festsetzung einer Mindestgeschossfläche verfolgt die Zielsetzung, die Baugrundstücke im Gebiet Vogelsgrund II in einer höheren, als oben beantragten, städtebaulichen Dichte zu bebauen. Mit der Bebauungsplanänderung wird die bauliche Ausnutzung weiterhin im bisherigen limitierenden Rahmen ermöglicht, im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB) wird nunmehr eine Mindestausnutzung gefordert.

Die Mindest- und Maximalgeschossflächen werden differenziert nach Grundstücksgrößen.

Die Mindestgeschossfläche innerhalb eines Baugrundstücks beträgt danach

- bei Grundstücken < 400 qm mindestens 125 qm
- bei Grundstücken > 400 qm mindestens 175 qm.

Die Maximalgeschossfläche innerhalb eines Baugrundstücks beträgt

- bei Grundstücken < 400 qm maximal 600 qm
- bei Grundstücken > 400 qm maximal 1.200 qm

Die nun festgesetzte Mindestgeschossfläche ist so gewählt, dass eine angemessene Bebauung gewährleistet wird. Angemessen heißt im Baugebiet Vogelsgrund, dass auch marktübliche Einzelhäuser als sogenannte Einfamilienhäuser weiterhin möglich sind. Die Grenze der Grundstücksgröße von 400 qm stellt dabei einen praktikablen und städtebaulich begründeten Größenwert dar, der in Verbindung mit der festgesetzten GRZ eben die geforderten Geschossflächen mit den gebietstypischen und teilweise bereits vorhandenen Einzelhäusern erreichen lässt.

Grundsätzlich kann die Mindestgeschossfläche auch in eingeschossiger Bauform bei Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl erreicht werden. Mit der Aufhebung der Außerachtlassung zur Geschossflächenermittlung nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, auch unabhängig ihrer Vollgeschossigkeit, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen, kann die Mindestgeschossfläche auch in

klassischen eingeschossigen Gebäuden auf kleiner Grundfläche “mit Kniestock und ausgebauten Dach“ erreicht werden. Die Festsetzung ist damit so ausgeformt, dass auch kostengünstige Bauformen durch die Festsetzung nicht ausgeschlossen werden und die Festsetzung nicht zu ökonomisch ungewünschten Belastungen der Bauwilligen beziehungsweise Grundstückseigentümer führt.

Mit der zulässigen Unterschreitung der Mindestgeschossfläche, wenn in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße eine Mindestgeschossflächenzahl von 0,4 erreicht wird, ist die Festsetzung auch bei sehr kleinen Grundstücken umsetzbar. Damit werden solche Fälle abgedeckt, in denen die absolut festgesetzte Mindestgeschossfläche aufgrund der kleinen Grundstücksfläche (Erreichen der maximalen GRZ) und einer Höhenbegrenzung nicht erreicht wird. Die Verhältniszahl der Geschossflächenzahl GFZ gewährleistet in diesen Fällen dennoch die angemessene Grundstücksausnutzung der städtebaulichen Zielvorstellung.

Die Aufnahme einer Mindestgeschossflächenzahl gewährleistet die Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellung einer angemessenen Grundstücksausnutzung und damit die Sicherung der gewünschten städtebaulichen Dichte. Diese städtebauliche Dichte, im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs (Rahmenplan 2006) in Abwägung unterschiedlicher Varianten entwickelt, wurde durch die bisherigen Bauvorhaben in überwiegendem Maß erreicht und umgesetzt. Erst mit den vom bisherigen Bebauungsstandard abweichenden Bauanträgen wurde offensichtlich, dass die städtebauliche Zielvorstellung mit den bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen nicht ausreichend gesichert ist.

Die Festsetzung der Mindestgeschossfläche bildet mit den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zukünftig den Rahmen. Die die bauliche Anlage maximal limitierenden Faktoren ergeben sich weiterhin aus den bisherigen Festsetzungen zur GRZ und zur Höhe.

Um den Anforderungen des § 16 Abs.4 BauNVO Satz 1 zur Festsetzung eines Mindestmaßes vollständig gerecht zu werden, wird nun auch ein Höchstmaß für die Größe der Geschossfläche festgesetzt. Die maximale Größe der Geschossfläche ist wie das Mindestmaß abhängig von der Größe des Baugrundstücks so festgesetzt, dass weiterhin der bisherige Ausnutzungsgrad bei allen vorkommenden Grundstücksgrößen möglich ist. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur maximalen Gebäudehöhe bestehen limitierende Festsetzungen, die auch bei kleineren Grundstücken eine sich mit der absoluten Geschossfläche rechnerisch ergebende hohe Geschossflächenzahl (ggf. über der Obergrenze des § 17 BauNVO) vermeiden und eine städtebaulich angemessene und gewünschte Grundstücksausnutzung gewährleisten. Mit der Aufhebung der Außerachtlassung zur Geschossflächenermittlung nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, die Flächen in anderen Geschossen wie festgelegt mitzurechnen, entspricht die zu ermittelnde Geschossfläche nahezu der tatsächlich städtebaulich wirksamen und wird den städtebaulichen Zielen der Bebauungsplanänderung gerecht.

Die Aufnahme einer Mindest- und Maximalgeschossfläche führt jedoch zu keinem höheren Grad der Überbauung und Versiegelung; die Festsetzung der Grundflächenzahl bleibt unverändert. So sind mit der Bebauungsplanänderung auch keine Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf die Umweltbelange zu erwarten.

Durch die unveränderte Beibehaltung der Festsetzungen zu maximalen Wand- und Gebäudehöhen führt die Mindestgeschossfläche auch zu keinen veränderten Situationen zwischen Grundstücken. Die Bebauungsplanänderung ruft also keine anderen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen hervor, die nicht heute schon durch die Ausnutzung der Bebauungsplanfestsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung möglich waren. Dieser

Umstand ist aufgrund der vorliegenden Situation teilweise bereits bebauter und unbebauter Grundstücke und unterschiedlichen Grundstückseigentümern zu berücksichtigen.

7.3 überbaubare Grundstücksflächen

An der Festsetzung der Baugrenzen wird grundsätzlich festgehalten.

Im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs sind im Rahmen der Umlegung und Grundstücksordnung abweichende Grundstückszuschnitte gegenüber dem bisherigen städtebaulichen Konzept und den Bebauungsplanfestsetzung zu überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.

Da der Bebauungsplan keine Grundstücksgrenzen festsetzt, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Anpassung der Baufenster auf die nun parzellierten Grundstücke angepasst; die Festsetzung der Höhenlage wird ebenfalls entsprechend angepasst.

7.4 Grünflächen

An der Festsetzung der Grünflächen wird festgehalten.

Im Geltungsbereich befindet sich nur ein kleiner Teilbereich der Parkanlage. Der überwiegende Teil mit dem festgesetzten Spielplatz grenzt östlich an den Geltungsbereich und ist weiterhin über den Bebauungsplan „Vogelsgrund II, 1. Änderung“ rechtsgültig festgesetzt.

7.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahme M1 - Gestaltung Retentionsbecken und Muldenbereiche

Die Maßnahme reicht nur in geringem Umfang in den Geltungsbereich der 2. Änderung.

Maßnahme M2 - Entwicklung Obstwiese

Die Maßnahme liegt außerhalb des Geltungsbereichs dieser 2. Änderung.

Maßnahme M3 - Parkanlagen - Entwicklung von extensiven Wiesenflächen und Gehölzen

Die Maßnahme reicht nur in geringem Umfang in den südlichen Geltungsbereich der 2. Änderung und behält Bestand.

Maßnahme M4 - Entwicklung der Flächen zur Ableitung des Regenwassers

An der Festsetzung wird festgehalten.

8. Begründung Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „ Vogelsgrund II – 2. Änderung, Plan Nr. 1.035/2“

An den örtlichen Bauvorschriften wird festgehalten, es erfolgen keine Änderungen.

aufgestellt:

Stuttgart, 03.04.2018

letztmalig geändert: 27.12.2018 / 06.05.2019

Wick+Partner