

# Planzeichenerklärung

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

 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

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

**GRZ** Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)  
**TH<sub>max</sub>** Maximale Traufhöhe  
**FH<sub>max</sub>** Maximale Firsthöhe  
**BZH** Bezugshöhe in m ü. NN

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

 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)  
 Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)  
 offene Bauweise, jedoch nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

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

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Zweckbestimmung öffentlicher Fußweg  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

 Private Grünfläche  
 Öffentliche Grünfläche  
 Zweckbestimmung Parkanlage

## 6. Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

 Flächige Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)  
 Bindung zur Erhaltung von Einzelgehölzen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

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

 Maßnahmefläche  
vgl. textl. Festsetzungen

## 8. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)

 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze entsprechend Nutzungseintrag  
**Ga** Nutzungszuordnung Garagen  
**Ca** Nutzungszuordnung Carports  
**St** Nutzungszuordnung Stellplätze

## 9. Sonstige Planzeichen

 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)  
 Richtung des Hauptbaukörpers  
 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

## Nachrichtliche Hinweise

 Abrissgebäude  
 mögliche Grundstücksgrenzen  
 Maßkette  
 Höhennlinien  
 Höhenangaben (m ü. NN)  
 Gewässerrandstreifen

## Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 74 LBO

**SD** Satteldach  
**WD** Walmdach

## Füllschema der Nutzungsschablone

1	2	1 Art der baulichen Nutzung
2	-	2 maximale Trauf-, Firsthöhe
3	-	3 Grundflächenzahl GRZ
4	-	4 -
5	6	5 Bauweise
		6 Dachform / Dachneigung

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

**Planzeichenvverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

**Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

**Denkmalschutzgesetz (DschG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 29 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

**Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1248)

**Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)

**Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)** des Landes Baden-Württemberg vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247)

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	am	15.06.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	am	18.02.2022
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	21.02.2022 14.03.2022
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	Schreiben vom bis	21.02.2022 14.03.2022
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am	31.05.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	am	10.06.2022
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	20.06.2022 20.07.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	Schreiben vom bis	20.06.2022 20.07.2022
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	am	06.12.2022
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GmO/BW	am	06.12.2022
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit <b>Rechtsverbindlichkeit</b> des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	23.12.2022

Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates entspricht (Ausfertigung)

Eppingen, 16.12.2022

Thalmann, Bürgermeister



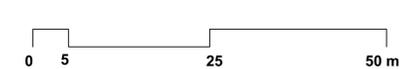
## Stadt Eppingen

## Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Im Wolfsberg / Im Obenaus 2. Änderung“ Plan Nr. 754.006.02

## B-Plan nach § 13b BauGB

## Stand 15.11.2022

M 1: 500

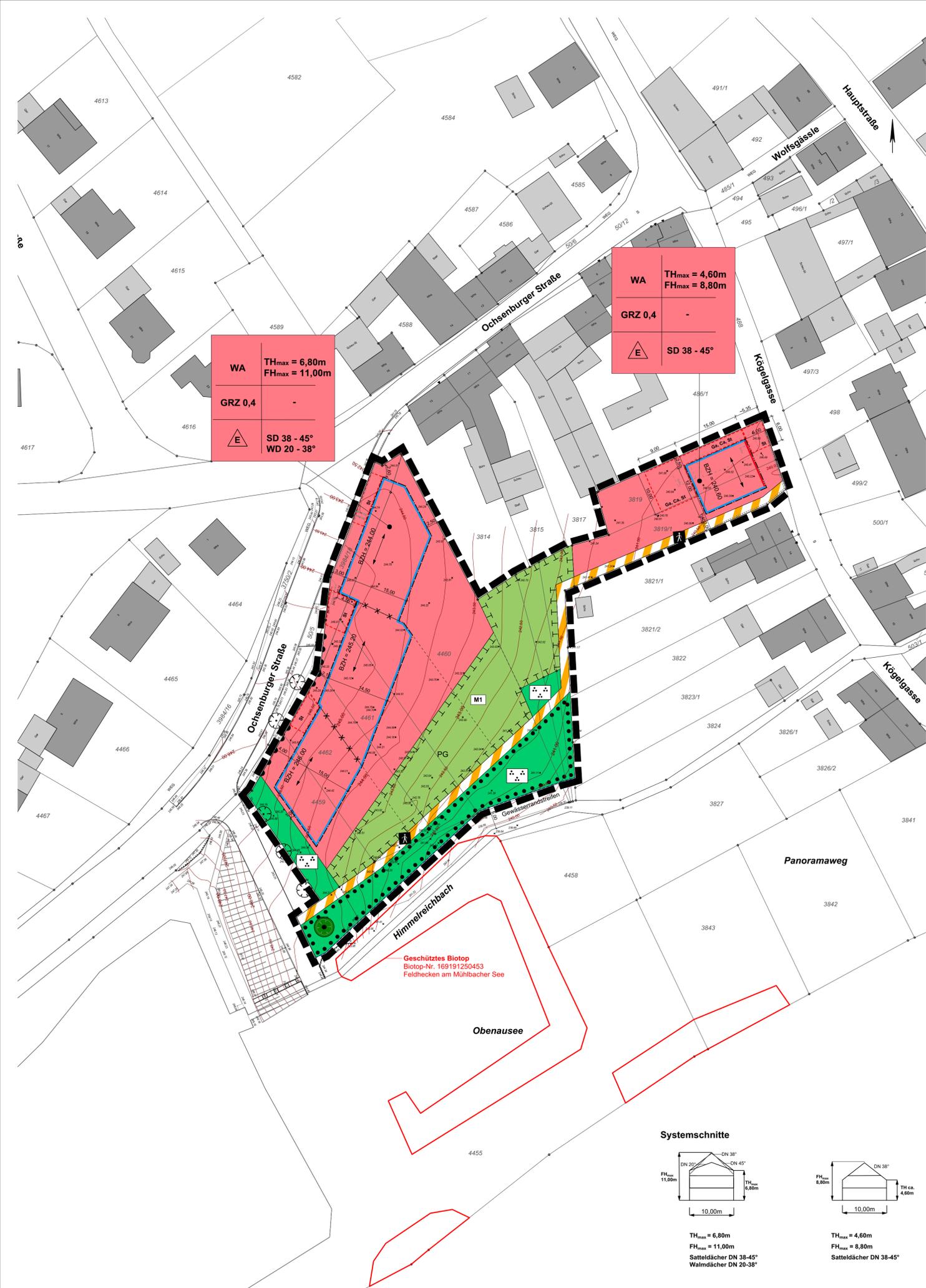


Netzwerk für Planung und Kommunikation

Bürogemeinschaft Sippel | Buff  
 Freier Stadtplaner BDA, SRL  
 Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106  
 70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38  
 sippel@sippelbuff.de





**Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften  
„Im Wolfsberg / Im Obenaus – 2. Änderung“  
Plan Nr. 754.006.02**

**Bebauungsplan nach § 13b BauGB**

*– Allgemeines Wohngebiet (WA) –*

**Textliche Festsetzungen**

**Örtliche Bauvorschriften**

**Stand: 15.11.2022**

## A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- **Denkmalschutzgesetz (DschG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 29 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1248)
- **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)
- **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)** des Landes Baden-Württemberg vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247)

## B Aufhebungen, Geltungsbereich

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

## **C PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO vom 21. November 2017)

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

### **1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)**

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt:

Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

### **2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 9 (3) BauGB i.V.m. §§ 16 -21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximale Grundflächenzahl sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

#### **2.1 Grundflächenzahl - GRZ** (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone als Höchstmaß.

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

Die Höhenlage wird durch die Festsetzung der Bezugshöhe (BZH) festgelegt; sie dient zugleich als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO.

Die Bezugshöhe (BZH) ist gemäß Planeinschrieb in Metern über Normalnull (m.ü.NN.) festgesetzt.

Die im Planeinschrieb festgesetzte BZH darf unterschritten, sowie um bis zu maximal 0,3 m überschritten werden.

Wird ein Gebäude zwischen zwei im Plan festgesetzten Bezugshöhen (BZHs) errichtet, gilt als festgesetzte BZH dieses Gebäudes das arithmetische Mittel zwischen diesen beiden im Plan festgesetzten BZHs. Die so ermittelte BZH darf unterschritten, sowie um bis zu maximal 0,3 m überschritten werden.

**2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB § 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO)**

Die Höhe der baulichen Anlage wird gemäß Planeinschrieb durch eine maximale Traufhöhe (TH) und eine maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe (TH) wird gemessen von der tatsächlich geplanten Bezugshöhe (BZH) bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe (FH) wird gemessen vom Dachfirst bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes, lotrecht auf die tatsächlich geplante Bezugshöhe (BZH).

**3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

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

E offene Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig

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

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

Bei Nebenanlagen können im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde Ausnahmen zugelassen werden.

**6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Carports und Garagen dürfen abweichend von der festgesetzten Baulinie auch zurückversetzt errichtet werden.

Dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne des § 5 (6) LBO dürfen die jeweilige Baugrenze in Summe bis maximal 10,0 qm Grundfläche überschreiten.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die Baugrenze durch einen Wintergarten um bis zu 3,0 m auf einer Länge von maximal 40% der Gebäudeseite überschritten wird.

Landesrechtliche Bauvorschriften dürfen nicht entgegenstehen.

**7. Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB i. V. m. § 14 (1) Satz 3 BauNVO, § 23 (5) BauNVO und § 1 (6) und (9) BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, werden im Plangebiet untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 (1) BauNVO pro Baugrundstück zahlenmäßig auf 1, größenmäßig auf maximal 22,5 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt und in ihrer Gesamthöhe auf 3,0 m begrenzt.

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen und Einrichtungen nur zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Hiervon ausgenommen sind Mülleinhausungen, die einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

Mobilfunk-Sendeanlagen und Anlagen zur Nutzung von Windenergie (sog. Kleinwindanlagen) im Sinne des § 14 (2) BauNVO (i.V.m. § 1 (6) und (9) BauNVO) sind auf den Baugrundstücken unzulässig.

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

**8.1 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze/ Carports (Ga/ Ca):**

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze/ Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind sie nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Überdachte Stellplätze/ Carports sind Stellplätze ohne Seitenwände, die jedoch über Dächer verfügen, die auf Stützen ruhen oder an der Außenwand eines anderen Gebäudes befestigt sind.

**8.2 Offene Stellplätze (St):**

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind sie nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

**8.3 Tiefgaragen:**

Tiefgaragen und unterirdische Stellplätze sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze im Untergeschoss der Hauptgebäude, sofern sie sich innerhalb der Baugrenzen befinden sowie deren Zufahrten.

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

**9.1 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Gemäß Planeinschrieb werden öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fußweg festgesetzt.

Die innere Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzung.

**9.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Gemäß Planeintrag werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

## **10. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

### **10.1 Öffentliche Grünfläche**

Gemäß Planeinschrieb werden öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Textteil Ziff. 12.3 Flächige Pflanzbindung ist zu beachten.

### **10.2 Private Grünfläche**

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen privaten Grünflächen sind zu sichern, grünordnerisch zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

Textteil Ziff. 11.5 Maßnahmenfläche M1 ist zu beachten.

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

### **11.1 Dachbegrünung und Dachmaterialien**

Zu begrünende Flachdächer (Ziffer D 1.2) sind mit einer Substratstärke von mindestens > 8,0 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Hinweis: Gemäß der Satzung der Stadt Eppingen über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung – AbwS) wird die Niederschlagswassergebühr bei einer Dachbegrünung mit einer Substratschichtstärke von mind. 10 cm verringert.

Als Metalleindeckung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

### **11.2 Anlage von Freiflächen**

Die nicht überbauten Flächen müssen mit Ausnahme der Erschließungsflächen als Grünflächen angelegt werden, sind vegetativ-gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu unterhalten. Bei der Anlage / Gestaltung von Grünflächen ist Saatgut gebietsheimischer Pflanzen zu verwenden.

### **11.3 Herstellung von Fußwegen, privaten Stellplätzen und Zufahrten**

Alle öffentlichen und privaten Fußwege sowie die Flächen von Zufahrten und privaten Stellplätzen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Rasengitterstein, Schotterrasen) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

### **11.4 Insektenschonende Beleuchtung und Einfriedigungen**

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Bei der Beleuchtung des öffentlichen Fußwegs sind dynamische Beleuchtungssysteme, die nur bei Bedarf eingeschaltet werden, zu verwenden. Die Anzahl der Leuchtmittel sowie die Beleuchtungsstärke sind auf ein für die Verkehrssicherung notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Eine übermäßige Beleuchtung ist zu vermeiden. Es sind vollständig abgeschirmte Lampen mit einem Lichtwinkel von weniger als 70°, die nur Richtung Boden und nicht nach oben strahlen, zu verwenden. Es sollte nur der notwendige Bereich ausgeleuchtet werden. Es sind Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von < 2700 Kelvin und einer Wellenlänge von > 550 nm zu verwenden.

Im Zeitraum von Anfang März bis Mitte November sind die nächtliche Ausleuchtung der Baustelle (von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang) sowie Arbeiten unter Flutlicht nicht zulässig.

Jegliche Zäune haben einen Abstand von min. 15 cm zum Boden einzuhalten, um eine Durchwanderbarkeit für Kleintiere zu ermöglichen.

### **11.5 Bauzeitenbeschränkung**

Die Baufeldräumung und der Baubeginn werden zeitlich beschränkt auf November bis Februar.

### **11.6 Maßnahmenfläche M1– private Grünflächen**

Auf der mit „M1“ gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Vegetationsstrukturen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die privaten Grünflächen sind zu strukturreichen, extensiv bewirtschafteten Gartenflächen mit einem Strauch- und Gehölzbestand zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

Der Einsatz von Unkraut- und Schädlingsbekämpfungsmitteln ist untersagt.

Fußwege sind nur mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung zulässig. Bauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie Ablagerungen aller Art sind unzulässig.

Zur Bewirtschaftung der privaten Grünflächen dienende Geräte- und Gartenhütten sind zulässig, werden jedoch auf eine Geräte- und Gartenhütte je Gartengrundstück mit maximal 22,5 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt und einer Gesamthöhe von maximal 3,0 m begrenzt.

## **12. Pflanzbindungen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote)**

(§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB, § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a (3) BauGB)

### **12.1 Allgemein**

Alle Pflanzungen/ Ansaaten sind mit regionaltypischem Pflanz- bzw. Saatgut auszuführen. Auf die Vorschlagsliste zur Artenverwendung (s. Hinweise E 13 Pflanzliste) wird verwiesen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

### **12.2 Einzelpflanzgebot auf privaten Grundstücksflächen – Anpflanzen von Bäumen**

Auf jedem Baugrundstück ist pro angefangene 300,0 qm Grundstücksfläche mindestens ein gebietsheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste (siehe Hinweise E 13) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine entsprechende Erziehungs- und Unterhaltungspflege (Turnus 3-6 Jahre) ist zu gewährleisten. Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten: Stammumfang 16 – 18 cm (gemessen in 1,0 m Höhe). Auf dem jeweiligen Baugrundstück vorhandene Bäume können angerechnet werden.

### **12.3 Flächige Pflanzbindung auf öffentlicher Grünfläche ÖG1**

Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen (ÖG1) vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

## **D Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

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

#### **1.1 Hauptdächer**

##### Dachform/ Dachneigung:

Zulässig ist die Dachform Satteldach (SD), Walmdach (WD)

Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt:

Dachneigung: 38°- 45° (SD)

20°-38° (WD)

##### Farbe und Material der Dacheindeckung:

Zulässig sind:

- Rot bis rotbraune oder anthrazitfarbene, engobierte Dachziegel oder Dachsteine
- Anlagen zur solaren Energiegewinnung

#### **1.2 Untergeordnete Dächer**

Als untergeordnete Dächer gelten Dächer von:

- Garagen
- Carports (überdachte Stellplätze ohne Seitenwände, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhen und/ oder an der Außenwand des Hauptgebäudes befestigt sind)
- Nebenanlagen in Form von Gebäuden
- Anbauten / Vorbauten

##### Dachform/ Dachneigung:

Für Garagengebäude, Nebenanlagen als Gebäude und Anbauten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 5° zulässig, wenn diese begrünt werden. Eine Nutzung als Dachterrasse ist zulässig, wenn die Terrasse durch Attikaaufkantung von mindestens 1,0 m Höhe abgeschirmt wird.

Für überdachte Stellplätze / Carports sind Flachdächer bis maximal 5° zulässig, wenn diese begrünt werden. Carports sind Stellplätze ohne Seitenwände, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhen und/ oder an der Außenwand des Hauptgebäudes befestigt sind.

##### Farbe und Material der Dacheindeckung:

Zulässig sind:

- Rot bis rotbraune oder anthrazitfarbene, engobierte Dachziegel oder Dachsteine
- Dachbegrünungen
- Anlagen zur solaren Energiegewinnung

#### **1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Die Summe der Breite von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf je Gebäudeseite maximal 40 % der jeweiligen Gebäudelänge betragen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen von der unteren Dachbegrenzung / Traufe mindestens 0,5 m (gemessen an der Vorderkante der oberen Dachhaut) sowie vom First mindestens 1,0 m (gemessen in der Schräge) Abstand einhalten.

Abhängig von der Form des Hauptdaches sind mit Dachaufbauten und Dacheinschnitten nachfolgende, seitliche Mindestabstände einzuhalten:

- Bei Satteldächern mindestens 1,0 m von der Außenkante der seitlichen Giebelwand.
- Bei Walmdächern und Krüppelwalmdächern mindestens 1,0 m von der Außenkante der seitlichen Giebelwand und mindestens 1,0 m von der seitlichen Dachflächenbegrenzung (Grat) des Dachwalmes.

Der Abstand nebeneinanderliegender Dachaufbauten und Dacheinschnitte muss mindestens 1,5 m betragen.

Verschiedene Formen von Dachaufbauten auf einer Gebäudeseite sind unzulässig.

Ein Nebeneinander von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Gebäudeseite ist unzulässig.

Dachaufbauten auf Nebenanlagen sind unzulässig.

#### **1.4 Wiederkehre, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel**

Wiederkehre, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel dürfen 40% der jeweiligen Gebäudelänge bzw. -breite nicht überschreiten.

Die Firsthöhe von Wiederkehren, Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln muss den First des Hauptdaches um mindestens 1,0 m unterschreiten.

Die Wandhöhe von Wiederkehren, Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln darf die Wandhöhe des Hauptdaches um maximal 1,0 m überschreiten.

Mit Wiederkehren, Zwerchhäusern und Zwerchgiebeln ist ein Mindestabstand von mindestens 2,0 m zur Außenkante der seitlichen Giebelwand einzuhalten.

#### **1.5 Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie - Solaranlagen**

Solkollektoren und Photovoltaikmodule sind auf den Hauptdächern und Dächern von Nebengebäuden allgemein zulässig. Bei Hauptdächern und untergeordneten Dächern ist eine Aufständerung abweichend von der Dachneigung unzulässig; Anlagen zur Nutzung von solarer Energie sind nur parallel zur Dachneigung montiert zulässig. Die Montage kann ins Dach integriert oder auf der Dachdeckung erfolgen. Ein Überschreiten des Dachfirstes ist nicht zulässig.

#### **1.6 Fassadengestaltung**

Als Materialien für Gebäudeaußenflächen sind Holz, Putz, Naturstein, Sichtbeton oder Glas zulässig. Sichtbeton, Glas, Holzverschalungen sowie Fassadenplatten aus Holzwerkstoffen oder Faserzement sind nur in einem untergeordneten Umfang zulässig, d.h. weniger als 50% der Wandflächen des Wohngebäudes, Fenster sind in die Ermittlung der Wandfläche miteinzurechnen. Regional untypische Holzblockhäuser sind jedoch unzulässig. (Ein regional untypisches Holzblockhaus ist ein in Blockbauweise errichtetes Gebäude mit Wänden aus übereinanderliegenden, rohen oder bearbeiteten Baumstämmen.)

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

Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Gebäudeteile zulässig.

Bei der Farbgebung der Fassaden sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.

*Zur Gestaltung von Fenstern und Glasfassaden wird auf den Hinweis E 1. zu vogelfreundlicher Verglasung verwiesen.*

### 1.7 Gestaltung von Garagen und Stellplätzen

Bei Garagenbauten sind Wandbekleidungen aus nicht glänzenden bzw. nicht reflektierenden Materialien zu verwenden.

### 1.8 Gestaltung und Lage von Nebenanlagen

Es sind Wandbekleidungen aus nicht glänzenden bzw. nicht reflektierenden Materialien zu verwenden.

#### Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern:

Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Plätze und Einrichtungen für bewegliche, private Abfallbehälter sind jeweils auf dem Grundstück wahlweise in das Hauptgebäude, in Garagenbauten, in Pergolen oder in die Grundstückseinfriedung zu integrieren und, sofern sie nicht baulich eingebunden sind, zu begrünen.

#### Luftwärmepumpen, Lüftungsgeräte oder ähnliche Anlagen zur privaten Wärmeversorgung des Einzelbauvorhabens

Luftwärmepumpen, Lüftungsgeräte oder ähnliche Anlagen zur privaten Wärmeversorgung des Einzelbauvorhabens sind max. 1,0 m abgerückt vom Hausgrund zulässig. Mit den Anlagen ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur Grenze des privaten Nachbargrundstückes einzuhalten.

Die Lage und die Abmessungen von frei aufgestellten Luftwärmepumpen, Lüftungsgeräten, Schalldämpfer, etc. sind im Baugesuch des Einzelbauvorhabens maßstäblich und eindeutig darzustellen.

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

### 2.1 Allgemeine Vorgaben sowie Beschränkung von Steinschüttungen zum Schutz des Kleinklimas

Nicht überbaute und nicht der Erschließung dienende Flächen sind unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten bzw. gemäß den Vorgaben der textlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) zu gestalten.

Lose Stein-/ Materialschüttungen (etwa Sand, Kies/ Splitt/ Schotter, Steine, Glassteine) sind dabei nicht zulässig. Auf § 21a NatSchG wird verwiesen.

### 2.2 Stützmauern und Böschungen auf privaten Grundstücken

Aus topografischen Gründen erforderlich werdenden Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m zulässig.

Es dürfen maximal 2 Stützmauern hintereinander errichtet werden. Der Mindestabstand der Stützmauern zueinander muss mindestens 1,0 m betragen und zwischen toten Einfriedungen und Stützmauern 0,5 m. Der Zwischenraum ist gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Weitere Höhenunterschiede sind mit einem Verhältnis 1:2 (Höhe:Breite) oder flacher abzuböschten.

Stützmauern haben einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Hiervon ausgenommen sind Stützmauern an Grundstücksgrenzen entlang von Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen im Grenzbau.

Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie entlang von Zufahrten sind als Natursteinmauern, Betonwänden mit Natursteinvorsatz oder Gabionen auszubilden.

Gemäß § 74 (1) Nr. 6 LBO wird festgesetzt, dass verfahrensfreie Stützmauern im Sinne des § 50 LBO, die Erfordernis einer Kenntnisaufgabe nach § 51 LBO bedürfen. Es wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württembergs verwiesen.

## **2.3 Aufschüttungen**

Aufschüttungen sind nur bis maximal 2,5 m Höhe gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.

Gegenüber Nachbargrundstücken sind Aufschüttungen in einer Neigung von 1:2 (Höhe:Breite) oder flacher abzuböschten.

Gemäß § 74 (1) Nr. 6 LBO wird festgesetzt, dass verfahrensfreie Aufschüttungen im Sinne des § 50 LBO, die Erfordernis einer Kenntnisaufgabe nach § 51 LBO bedürfen. Es wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württembergs verwiesen.

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

### **3.1 Allgemein**

Bei Heckenpflanzungen als Einfriedigungen sind heimisch-standortgerechte Laubgehölze (vgl. Pflanzliste (siehe Hinweise E 13) zu verwenden.

Stacheldraht sowie geschlossene, tote Einfriedungen sind unzulässig.

Zu geschlossenen, toten Einfriedungen zählen u.a. Mauern, geschlossene Zäune, jegliche Art von Zäunen mit Sichtschutzelementen (Metall-, Kunststoff-, Drahtzäune mit Sichtschutzelementen).

### **3.2 Grundstückseinfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen**

Zulässig sind:

- lebende Hecken entsprechend Pflanzliste
- Holzzäune mit senkrechter Lattung bis maximal 1,0 m Höhe
- Metallzäune in transparenter Bauweise bis maximal 1,0 m, wenn diese in die Hecke integriert sind.

Als Bezugspunkt für die Höhe gilt Hinterkante Gehweg / Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche. Liegt die Einfriedung hinter einer Stützmauer (vgl. Ziff. 2.2) so gilt als Bezugspunkt für die Höhe die Oberkante der Stützmauer.

### **3.3 Grundstückseinfriedungen zum Außenbereich (zu öffentlichen Grünflächen und angrenzenden öffentlichen Fußwegen)**

Zulässig sind:

- lebende Hecken entsprechend Pflanzliste (siehe Hinweise E 13)
- Holz- und Metallzäune in transparenter Bauweise (maximaler Schließungsgrad 50 %) bis maximal 1,8 m Höhe, wenn diese in die Hecke integriert sind.

### **3.4 Grundstückseinfriedungen zwischen den privaten Grundstücken**

Zulässig sind:

- lebende Hecken entsprechend C Pflanzliste (siehe Hinweise E 13)
- Holz- und Metallzäune in transparenter Bauweise bis maximal 1,5 m Höhe, maximaler Schließungsgrad 50 %

### **3.5 Sichtschutzanlagen**

Sichtschutzanlagen sind nur als seitliche Terrassenabtrennungen (Sichtblenden im Terrassenbereich) mit einem maximalen Abstand von 1,0 m zur Terrasse zulässig.

Seitliche Terrassenabtrennungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m und einer maximalen Länge von 4,0 m zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg ist entsprechend zu beachten.

### **4. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtgröße von 0,5 qm und maximal an einer Gebäudeseite an der Stätte der Leistung zulässig.

Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufkante / Attika der Gebäude auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig.

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

### **5. Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Auf jedem Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig.

### **6. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Gemäß § 74 (2) Nr. 2 LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) erhöht; für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend. Es gilt:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung über 50 qm Grundfläche festgesetzt.

Die Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

### **7. Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen unzulässig.

## **E Hinweise und Empfehlungen für das Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren**

### **1. Artenschutzrechtliche Hinweise**

Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz 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 Prüfung des Aspekts Artenschutz erfolgte über eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Gruppe für Ökologische Gutachten GmbH, Stuttgart, Stand Januar 2022).

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis (Auszug):

*„Im Zuge der Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung zu dem geplanten Bebauungsplan Im Wolfsberg/Im Obenaus wurden bewertungsrelevante Arten (Vögel und Fledermäuse) nachgewiesen.*

*Die Realisierung des Vorhabens ist mit Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 müssen aus diesem Grund Maßnahmen realisiert werden.*

*Hierbei handelt es sich zum einen um eine zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung auf November – Februar zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG im Falle der Vögel und Fledermäuse.*

*Die Beleuchtung des Fußwegs ist zudem so zu gestalten, dass die Jagdgebiete der Fledermäuse nicht gestört werden.*

*Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten müssen für in Höhlen brütende Vogelarten Maßnahmen im Sinne einer Anbringung von zwei Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang realisiert werden.*

*Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.“*

**Auf das Gutachten, das dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wird verwiesen.**

### **Schutzfrist**

Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetieren dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i.V.m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).

### **Vogelfreundliche Verglasungen**

Es wird aus artenschutzrechtlichen Gründen empfohlen, Fassaden und großflächige Verglasungen grundsätzlich vogelfreundlich auszuführen. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können.

Informationen hierzu finden Sie unter:

[https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf)

Bei den entstehenden 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. Deshalb sollte im Rahmen der Baugenehmigung die Notwendigkeit von Vogelschutzglas geprüft werden.

## **2. Denkmalschutz / Bodenfunde**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

## **3. Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (insbesondere Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) wird hingewiesen.

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

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden. (§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO).

Oberboden, 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 Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.

## **4. Grundwasserschutz**

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich die Untere Wasserbehörde gem. § 43 WG / § 49 WHG zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Heilbronn rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

## **5. Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt unmittelbar unterhalb des Dammkörpers des Hochwasserrückhaltebeckens „Mühlbacher See“. Gem. § 13 LBO darf die Standsicherheit des Damms durch die Bebauung im Plangebiet nicht gefährdet werden.

## **6. Altlasten / Bodenbelastungen**

Innerhalb des Plangebiets liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches) ist das Landratsamt Heilbronn sofort zu benachrichtigen.

## 7. Immissionsschutz

Die schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Plangebiet wurden im Rahmen einer Schallimmissionsprognose ermittelt und beurteilt (Gutachten 2019097-01, Kurz und Fischer GmbH, Bretten, Stand 17.03.2022).

Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch die Verkehrsgeräusche werden für das Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

### Passive Schallschutzmaßnahmen:

In den in Anlage 3 des Gutachtens gekennzeichneten Bereichen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Planzeichnung bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Juli 2016, Abschnitt 4.5.5 auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Juli 2016, i. V. m. E DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den in Anlage 3 des Gutachtens dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Planzeichnung dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom 17.03.2022 (Gutachten 2019097-1).

### Grundrissorientierung:

Es sollte geprüft werden, ob im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe anhand der konkreten Planung lärmsensible Räume, insbesondere Schlafräume, aber auch Wohnzimmer oder Wohnküchen, auf die schallabgewandte Südostfassade hin platziert werden können.

Hinweis: Sofern ein ausreichend dimensioniertes offenbares Fenster jeweils eines Kinder- oder Schlafzimmers auf der Südostfassadenseite realisierbar wäre, wären keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen an diesen Fenstern notwendig. Andernfalls sind die Hinweise zur Belüftung von Schlafräumen zu beachten.

### Belüftung von Schlafräumen:

Innerhalb des Anlage 3 des Gutachtens gekennzeichneten Bereichs - zwischen der Grenzwertlinie und der Ochsenburger Straße - ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt.

Davon kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden.

**Auf das Gutachten, das dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wird verwiesen.**

## **8. Versorgungsleitungen**

Versorgungsleitungen / Bestandsleitungen

Im Geltungsbereich sind Bestandsleitungen vorhanden. Vor Beginn von Baumaßnahmen besteht Erkundungspflicht bei den Versorgungsträgern.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Versorgungsleitungen (§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Stadt ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

## **9. Verlegung von Telekommunikationsleitungen**

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

## **10. Abwassersatzung / gesplittete Abwassergebühr**

Auf die Abwassersatzung- Abws der Stadt Eppingen wird hingewiesen:

Gem. § 40 a dieser Satzung erfolgt die Bemessung der Niederschlagswassergebühr in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad des Grundstückes und bei Dachbegrünung von der Dicke des Schichtaufbaus.

Die Anforderungen der Abws für eine etwaige Minderung der Niederschlagswassergebühr sind ggf. höher als die im Bebauungsplan getroffenen städtebaulichen Mindestanforderungen an Art und Maß der Grundstücksversiegelung und Dachbegrünung.

## **11. Luftwärmepumpen, Lüftungsgeräte oder ähnliche Anlagen zur privaten Wärmeversorgung des Einzelbauvorhabens**

Die Lage und die Abmessungen von frei aufgestellten Luftwärmepumpen, Lüftungsgeräten, Schalldämpfer, etc. sind im Baugesuch des Einzelbauvorhabens maßstäblich und eindeutig darzustellen.

Zur Vermeidung von unnötigen und / oder unzulässigen Lärmimmissionen ist der Bauherr verpflichtet, mit den Aggregaten einen Mindestabstand zur Grenze des privaten Nachbargrundstückes einzuhalten und die Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (z. B. bzgl. des Schallleistungspegel, etc.) zu beachten.

## **12. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen**

Es wird auf die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie auf die RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) verwiesen.

**13. Hinweise zur Bauausführung bei Leitungsanlagen**

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom / Netze BW und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (v.a. Abschnitt 3) zu beachten.

Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen zu Gasleitungen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen der Netze-Gesellschaft Südwest unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

**14. Klimaschutz / Ökologische Empfehlungen**

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.  
 Bei der Baustoffauswahl ist auf die Verwendung von umweltverträglichen und recyclingfähigen Baustoffen zu achten.

**15. 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.

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

**16. Bauvorlage - Pflanzplan**

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

## **F Anlagen zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften, Fachgutachten**

- Begründung zum Bebauungsplan „Im Wolfsberg / Im Obenaus – 2. Änderung“ und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften, Stand 04.07.2022
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten GmbH, Stuttgart, Stand Januar 2022
- Schallimmissionsprognose (Gutachten 2019097-01), Kurz und Fischer GmbH, Bretten, Stand 17.03.2022

## G Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	am	15.06.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	am	18.02.2022
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung	am	18.02.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	21.02.2022 14.03.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemein- den § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	vom bis	21.02.2022 14.03.2022
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am	31.05.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	am	10.06.2022
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	20.06.2022 20.07.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffent- licher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	vom bis	20.06.2022 20.07.2022
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	am	06.12.2022
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GmO/BW	am	06.12.2022
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit <b>Rechtsverbindlichkeit</b> des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	23.12.2022

**Ausfertigung:**  
**Stadt Eppingen**

Eppingen,  
16.12.2022

---

Thalmann  
Bürgermeister



**Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften  
„Im Wolfsberg / Im Obenaus –  
2. Änderung“  
Plan Nr. 754.006.02**

**Bebauungsplan nach § 13b BauGB**

*– Allgemeines Wohngebiet (WA) –*

**Begründung**

(§ 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB)

**Stand: 15.11.2022**

## **1. Allgemeines**

Die Große Kreisstadt Eppingen ist eine Flächengemeinde mit sechs Stadtteilen und derzeit rund 22.000 Einwohnern. Der Zentralort Eppingen bildet dabei den Siedlungsschwerpunkt und versorgt den Raum mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

Der Regionalplan der Region Heilbronn-Franken weist Eppingen als Unterzentrum und künftig auszubauendes Mittelzentrum aus. Der Stadtteil Mühlbach liegt im Südwesten der Gemarkung der Stadt Eppingen und bildet mit 2.117 Einwohnern (2. Quartal 2021) den größten Stadtteil Eppingens.

## **2. Anlass und Ziel der Planaufstellung, Erforderlichkeit der Planung, Verfahrenswahl**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

Anlass der Planung ist der auch im Stadtteil Mühlbach weiterhin dringende Bedarf nach Wohnraum, welcher derzeit sowohl im Hinblick auf ein Angebot kommunaler wie auch privater Baugrundstücke nicht gedeckt werden kann. Auch Optionen der Aktivierung von noch vorhandenen Baulücken können den Bedarf nicht decken, die Baulücken sind der Stadtverwaltung über eine kontinuierlich fortgeschriebene Baulückenerhebung bekannt, trotz Nachfrage bei den Eigentümer\*innen können die Baulandreserven jedoch derzeit nicht bzw. nur in äußerst untergeordnetem Maß aktiviert werden. Dem fehlenden Angebot gegenüber steht eine massive Bedarfslage, welche sich in einer kontinuierlich hohen Nachfrage nach Baulandentwicklungsoptionen bei der Stadtverwaltung Eppingen manifestiert.

Vor diesem Hintergrund wurden Optionen kleinteiliger städtebaulicher Arrondierungen geprüft, im Rahmen derer vorhandene Erschließungssituationen ohne weitergehenden, grundlegend flächenzehrenden Erschließungsaufwand genutzt werden können. Am Standort des Bebauungsplans bietet sich durch die Nutzung der Erschließungsfunktion der Ochsenburger Straße und der Kögelgasse eine solche Option.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanverfahrens resultiert damit aus der kommunalen Zielsetzung, die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachverdichtung und geringfügige Ortsrandarrondierung zu ermöglichen. Wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist demnach die Bereitstellung von Wohnraum.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen, sind gegeben,

- da der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und
- weniger als 10.000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 festgesetzt werden,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB und 3 Satz 1 BauGB entsprechend; d.h.

- Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 2 Nr. 2 BauGB abgesehen;
- § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden;
- gem. § 13 Abs. 2 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Hiervon wird jedoch nicht Gebrauch gemacht. Es wird hierbei eine, in Anlehnung an die bisherige Vorgehensweise, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie benachbarter Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen stellt den westlichen Teil des Plangebietes als Grünfläche, den östlichen Teil als Mischbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst gem. § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

### 3. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Siedlungsstruktur des Stadtteils Mühlbach.

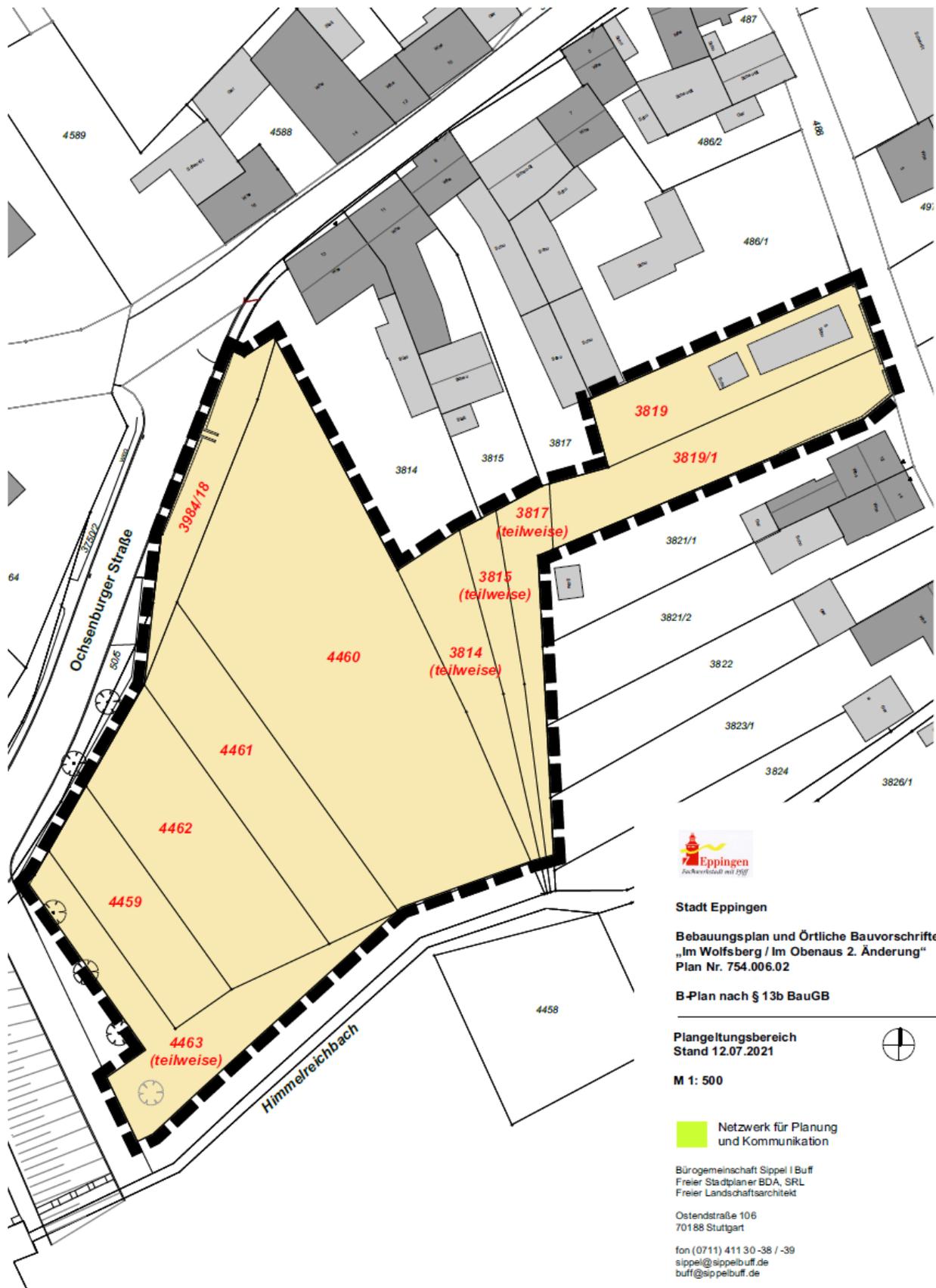
Der Plangeltungsbereich grenzt im Westen an die Ochsenburger Straße, wird im Norden durch die Flurstücke 3814, 3815, 3817 und 486/1 begrenzt, dockt im Osten an die Kögelgasse an und wird im weiteren Verlauf durch die Flurstücke 3821/1, 3821/2, 3822, 3823/, 3824, den Gewässerrandstreifen des Himmelreichenbachs und im Westen durch die öffentliche Grünfläche und Erschließung zu den Parkplätzen am Mühlbacher See begrenzt.

Das Plangebiet umfasst die folgenden Flurstücke ganz oder teilweise:

Flst. 3814, 3815, 3817, 3819, 3819/1, 3984/18, 4459, 4460, 4461, 4462, 4463.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,53 ha.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans, o.M.



## 4. Derzeitige Situation im Plangebiet

### 4.1. Ausgangssituation

#### *Bestehende Nutzung und Merkmale innerhalb des Plangeltungsbereichs*

Das Plangebiet wird derzeit vorwiegend durch private Gärten charakterisiert, welche von der Ochsenburger Straße und der Kögelgasse in die Tiefe erschlossen und in einer unterschiedlichen Intensität genutzt werden. Die Gärten weisen dabei eine kleingliedrige Struktur und ein kleinteiliges Nutzungsmosaik auf.

#### *Bestehende Nutzung und Merkmale außerhalb des Plangeltungsbereichs*

An den Plangeltungsbereich grenzt im Norden die Ochsenburger Straße und im Osten die Kögelgasse mit einer teils historischen Bebauungsstruktur an, welche fast ausschließlich aus einer Wohnnutzung besteht. Nach Süden grenzen weitere Gartenstrukturen, der Himmelreichenbach mit seiner Aue und nachfolgend Waldflächen an. Im Westen verläuft die Erschließung zu den Parkierungsflächen des Mühlbacher Sees am Waldrand, der See grenzt leicht abgesetzt westlich an.

**Abbildung 3:** Luftbild des Plangeltungsbereichs und dessen räumliches Umfeld (Quelle: LUBW, 2021)



Abbildung 4: Bestandssituation in und angrenzend an das Plangebiet



## 4.2. Bestehende Rechtsverhältnisse und Einordnung in die Bauleitplanung der Stadt Eppingen

### Landesentwicklungsplanung 2002

Die Stadt Eppingen liegt in der Region Franken (Landkreis Heilbronn) und gehört zum Ländlichen Raum im engeren Sinne. Die Stadt liegt auf der Landesentwicklungsachse (Bretten) - Eppingen - Schwaigern - Leingarten - Heilbronn - Weinsberg - Obersulm - Bretzfeld - Öhringen - Neuenstein/ Waldenburg/ Kupferzell - Untermünkheim - Schwäbisch Hall - Ilshofen - Crailsheim - (Feuchtwangen).

### Regionalplan Heilbronn - Franken 2020

Im Regionalplan ist die Stadt Eppingen als Unterzentrum festgelegt und wird als Mittelzentrum vorgeschlagen.

In der Raumnutzungskarte liegt das Plangebiet außerhalb der Siedlungsfläche Wohnen und liegt im Randbereich des sich südlich der Siedlungsstruktur von Mühlbach sich erstreckenden Vorranggebietes für die Erholung (Plansatz 3.2.6.1). Die Begründung des Regionalplans führt zu diesem Plansatz (Z) wie folgt aus:

*Zur Sicherung des Freizeit- und Erholungsbedarfs der Bevölkerung und zur werterhaltenden Fortentwicklung der Kulturlandschaft werden im Regionalplan Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Erholung als Teil eines zusammenhängenden Freiraumnetzes festgelegt und in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt.*

*Die Vorranggebiete für Erholung sollen als vorbildliche Erholungslandschaften erhalten und entwickelt werden. Natur- und erholungsbezogene Nutzungen haben Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Die Raumnutzungen sind auf die Erhaltung und Verbesserung der Erholungseignung und die Erhaltung der Kulturlandschaft mit ihren baulichen und landschaftlichen Denkmälern auszurichten. Die Nutzbarkeit für Zwecke der Erholung ist zu verbessern. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind ausgeschlossen, soweit sie mit den Erholungszwecken nicht vereinbar sind.*

Innerhalb des Plangebietes werden die vorhandenen Wegeverbindungen im Randbereich des Mühlbacher Sees durch die Planung nicht beeinträchtigt, stattdessen wird zwischen der Kögelgasse und dem Mühlbacher See eine öffentliche Fußwegeverbindung neu aufgebaut, welche eine verbesserte Zuwegung zu dem Landschafts- und Freizeitraum um den Mühlbacher See aus der Ortslage heraus abseits der Ochsenburger Straße ermöglicht. Die geplante Wohnbebauung orientiert sich zudem auf die Straßenräume der Ochsenburger Straße und der Kögelgasse und greift über die Inanspruchnahme kleinteiliger privater Gärten nicht in für die Freizeitnutzung grundlegend Wert gebende Teilflächen ein.

Auswirkungen auf das Kulturdenkmal „Ehem. Befestigungsanlagen der Eppinger Linien“ mit kultureller Bedeutung für das Vorranggebiet für Erholung werden von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege nicht gesehen.

Vor diesem Hintergrund sowie aufgrund der geringen Überschneidung des Plangeltungsbereichs mit dem Vorranggebiet für die Erholung kann die Planung als abschließende Ausformung des Vorranggebiets angesehen werden.

Abbildung 5: Auszug aus Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2021



Hinsichtlich der Mindestdichten legt der Regionalplan nach Plansatz 2.4.0 Abs. 5 (Z) für Unterzentren eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha fest. Im Plangebiet werden vier Bauplätze angeboten, was bei einem Ansatz von 1,5 WE/ Bauplatz einer Gesamtsumme von 6 Wohneinheiten entsprechen würde. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,23 EW/ WE (Status Gesamtstadt Eppingen 2021: 22.047 EW zu 9.823 WE (StaLA 2020)) ergibt sich daraus eine Siedlungsdichte von 25 EW/ ha bezogen auf die Bauflächen entlang der Ochsenburger Straße und die Kögelgasse (die rückliegenden privaten und öffentlichen Grünflächen entlang des Bachlaufs nicht mitgerechnet).

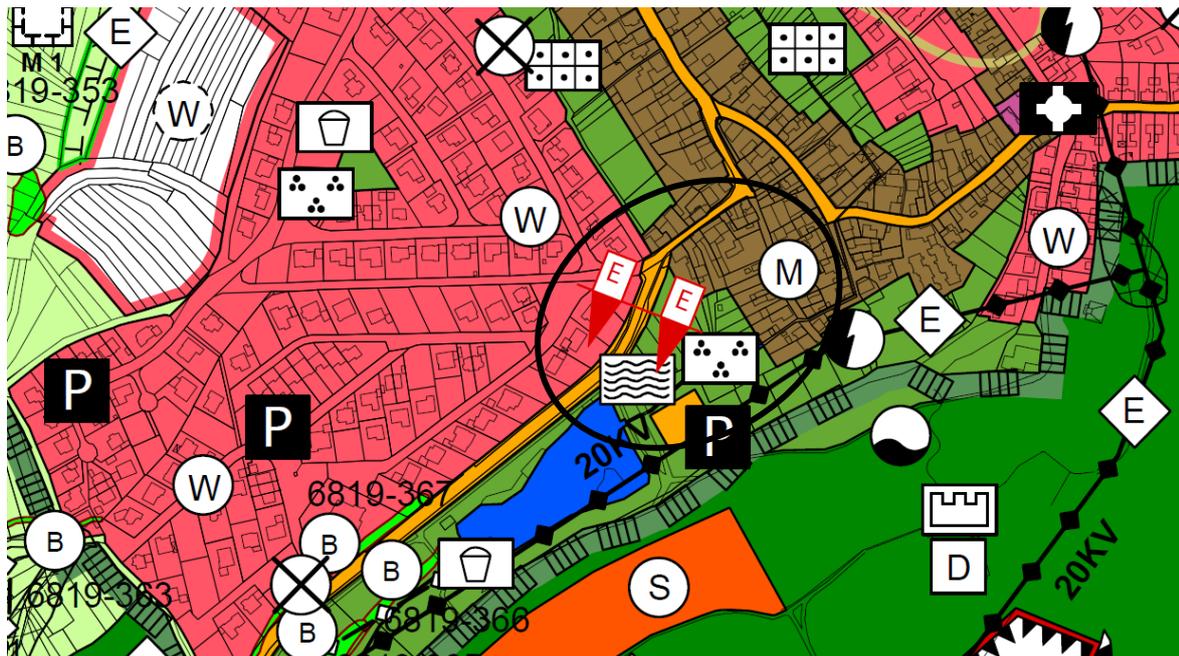
Eine dichtere Bebauung wird aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen, da sich an der Kögelgasse die wohnbauliche Ergänzung innerhalb der Baulücke in den angrenzenden kleinteiligen Bestand einzufügen und an der Enge der vorhandenen Erschließung auszurichten hat. Entlang der Ochsenburger Straße wird von einer dichteren Bebauung abgesehen, um eine stärkere visuelle Belastung auf das Vorranggebiet für Erholung zu vermeiden. Stattdessen soll vor dem Ziel der Sicherung der Erholungsqualitäten eine eher kleinteilige Bebauung mit entsprechenden privaten Freiräumen als Übergang zum Freiraum der Aue des Himmelreichbachs entstehen.

Die Stadt Eppingen entwickelt jedoch derzeit an anderer Stelle im Stadtgebiet (Bebauungsplan „Zylinderhof III“) Wohnbebauung in großmaßstäblicher Form, überwiegend in Form von Geschosswohnungsbau mit einer deutlich höheren als der im Regionalplan vorgesehenen Dichte. So sind nach dem städtebaulichen Entwurf rund 106 Wohneinheiten auf einer Fläche von rund 2,4 ha geplant, was in der Konsequenz eine städtebauliche Dichte von ca. 100 EW/ha ergibt. Vor diesem Hintergrund wird der im Regionalplan verankerte Durchschnitt von 45 EW / ha im Querschnitt beider Gebiete bei weitem überschritten. Damit bleibt mit Bezug auf die Gesamtstadt Eppingen die Einhaltung der Mindestdichten gewahrt.

### Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2017 für den Verwaltungsraum Eppingen (Eppingen, Gemmingen, Ittlingen), vom 26.02.2007, genehmigt am 28.06.2007, weist das Plangebiet als Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage aus, die geplante Bebauung an der Kögelgasse als Mischgebiet. Der Bebauungsplan entspricht damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans und wird im Kontext des Bebauungsplanverfahrens nach §13b BauGB entsprechend berichtigt (Darstellung der zur Bebauung vorgesehenen Flächen als Wohnbaufläche).

**Abbildung 6:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2017 vom 28.06.2007

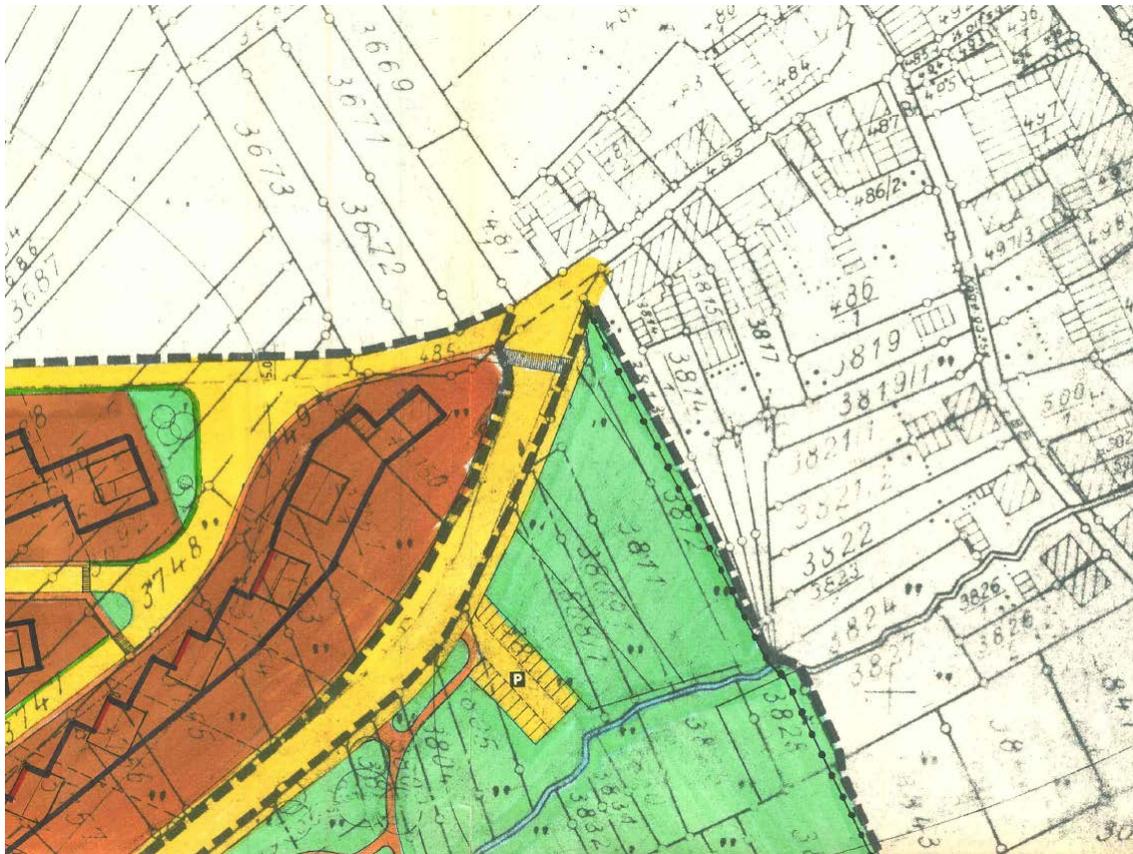


## Vorhandene Bebauungspläne

Der westliche Teil des Plangebiets befindet sich im Geltungsbereich des seit 1971 rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Wolfsberg/ Im Obenaus“ sowie dessen textlicher Änderung von 1991 und ist als Grünfläche festgesetzt. Die im Bestandsbebauungsplan enthaltene Darstellung der Parkierung stellt nicht den realen Standort der öffentlichen Parkierung andockend an den Mühlbacher See dar.

Der östliche Teil des Plangebiets im Bereich der Kögelgasse ist bis zur Hinterkante der Gebäude entlang der Kögelgasse nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der zentrale Teil des Plangebiets befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

**Abbildung 7:** Rechtskräftiger Bestandsbebauungsplan



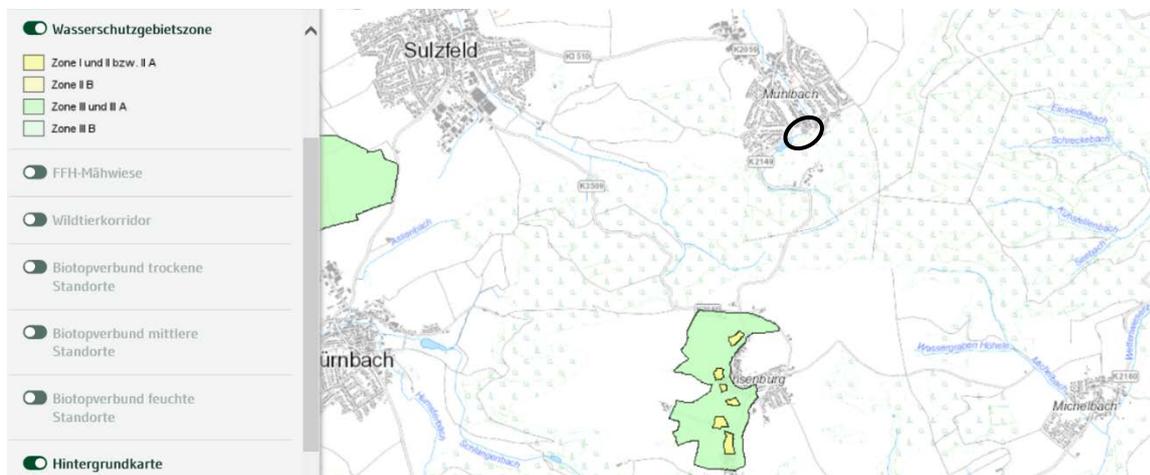
## Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

Südlich des Plangeltungsbereichs verläuft der Himmelreichenbach. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind in diesem Bereich nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar unterhalb des Dammkörpers des Hochwasserrückhaltebeckens „Mühlbacher See“. Es ist deshalb zu berücksichtigen, dass die Standsicherheit des Dammkörpers durch die geplante Bebauung nicht gefährdet wird (§ 13 LBO). Im Hinblick auf den Hochwasserschutz gibt es für die Gesamtstadt Eppingen seit 01.01.2018 einen Hochwasseralarm- und Einsatzplan. Dieser wird im Rahmen der nächsten Nachbereitung oder Fortschreibung dahingehend angepasst, dass die hinzukommende Bebauung berücksichtigt wird.

**Abbildung 8:** Auszug Karte Wasserschutzgebiete / Hochwassergefahren (Quelle LUBW, 2021)



### Schutzgebiete nach Naturschutzrecht / Natura 2000-Gebiete

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet existieren keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht und keine Natura 2000-Gebietskulissen.

Im Süden außerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop (Feldhecken am Mühlbacher See), in das nicht eingegriffen wird.

Teile der Gehölze innerhalb der Gartengrundstücke sind in der landesweiten Streuobsterhebung (Fernerkundung) enthalten. Diese bilden jedoch keinen zusammenhängenden Streuobstbestand aus, sondern sind Teil der Gartengrundstücke südlich der Ochsenburger Straße. Ein Teil der Bäume an der Ochsenburger Straße wie auch am Südrand im Kontext der Mühlbachaue im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen kann gehalten werden.

**Abbildung 9:** Auszug Schutzgebietskulissen / Streuobsterhebung (Quelle LUBW, 2022)



## Biotopverbund

Das Plangebiet liegt in einer Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte. Die Definition der Kernfläche ergibt sich hierbei andockend an die südlich liegenden Waldflächen aus den vorhandenen Gehölzbeständen und der Kleinteiligkeit der Nutzungsstruktur südlich der Ochsenburger Straße. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen sowie die Maßnahmenfläche M1 und eine flächige Pflanzbindung kann die Funktion für den Biotopverbund im südlichen Bereich der Kernfläche teilweise erhalten werden.

**Abbildung 10:** Auszug Biotopverbund (Quelle LUBW, 2021)



## Altlasten

Kenntnisse über Altlasten / Altstandorte liegen nicht vor.

## Kampfmittel

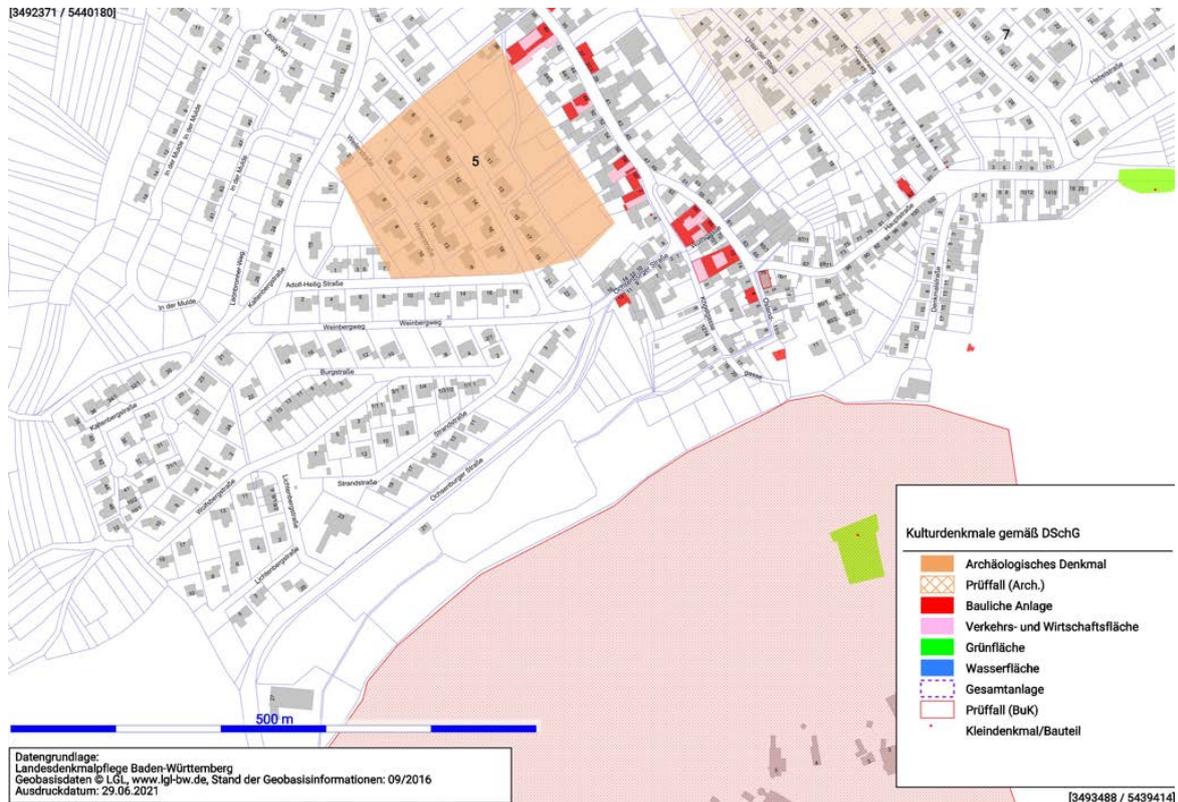
Von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg wurde mit Datum vom 05.10.2021 eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern durchgeführt.

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach jetzigem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Diese Mitteilung kann jedoch nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

## Boden- und Kulturdenkmale

Kenntnisse über Boden- und Kulturdenkmale liegen nicht vor.

**Abbildung 10:** Lage von Kulturdenkmälern (Quelle Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg, 2021)

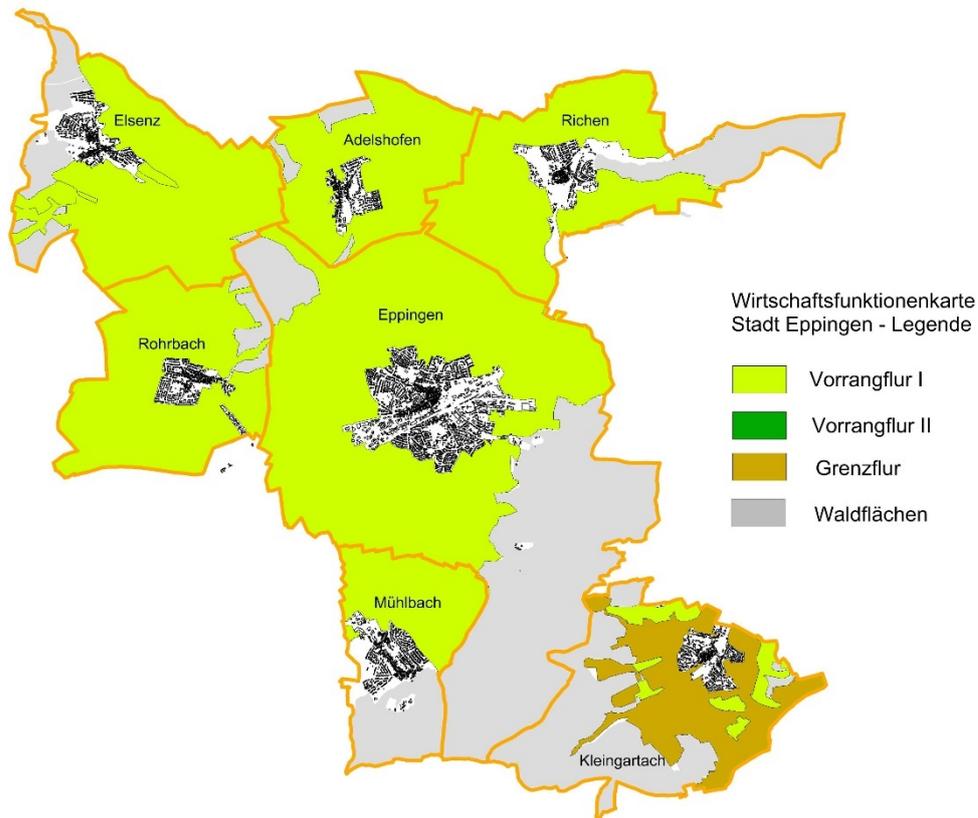


## Landwirtschaftliche Belange

### Wirtschaftsfunktionenkarte

Das Plangebiet ist in der Wirtschaftsfunktionenkarte nicht als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Vor dem Hintergrund der Kleinteiligkeit der Nutzungen als private Gärten und Grünflächen besitzt das Plangebiet keine Bedeutung für die örtliche Landwirtschaft.

**Abbildung 11:** Wirtschaftsfunktionenkarte (Quelle: LEL, 2015)



## 5. Städtebauliche Konzeption

### 5.1. Planungskonzept, Ver- und Entsorgung, verkehrliche Erschließung

Vorgesehen ist eine kleinteilige städtebauliche Arrondierung in Form von drei Einzelhäusern entlang der Ochsenburger Straße sowie einem Einzelhaus an der Kögelgasse.

Die Arrondierung nutzt dabei die vorhandenen Erschließungssituationen und schafft einen definitiven Siedlungsabschluss zu den rückliegenden Garten- und Grünflächen.

Die Erschließung der Ergänzungsbebauung erfolgt jeweils über die Ochsenburger Straße bzw. die Kögelgasse.

Darüber hinaus soll im rückwärtigen Bereich eine Fußwegeverbindung von der Kögelgasse zum Mühlbacher See innerhalb der rückliegenden Grünflächen als Verbindungsweg abseits der vielbefahrenen Hauptstraße aufgebaut und die rückliegenden Freiflächen als private und öffentliche Grünflächen gesichert werden.

Für die Entwässerung der drei Grundstücke an der Ochsenburger Straße ist ein reines Trennsystem geplant. Das dort anfallende unbelastete Oberflächenwasser von den Dächern und Grünflächen soll breitflächig über die öffentliche Grünfläche in den Himmelreichbach eingeleitet werden. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers soll in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Ochsenburger Straße erfolgen. Das Grundstück in der Kögelgasse ist bereits im AKP und der Schmutzfrachtberechnung enthalten. Dieses wird vollständig über den vorhandenen Mischwasserkanal entwässert werden.

## 6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Bereitstellung von Wohnraum, wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind zulässig

- Wohngebäude nach § 4 (2) Nr. 1. BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe werden ausgeschlossen, da das Umfeld des Plangebietes vorwiegend durch eine sensible Wohnnutzung geprägt ist und in der Ortsmitte von Mühlbach adäquatere Standorte mit einem besseren Bezug zu Kundenströmen vorhanden sind. Das Ziel dabei ist frequente Nutzungen in der Ortsmitte von Mühlbach zu bündeln, um den Charakter der Ortsmitte als lebendigen, urbanen Ort mit einem entsprechenden funktionalen Angebot zu stärken.

Mit gleichen Begründungen werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen ebenfalls ausgeschlossen.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da am Standort des Stadtteils Mühlbach wie auch in der Gesamtstadt Eppingen besser geeignete gewerbliche Standorte mit einer geringeren Konfliktdichte zu angrenzenden Wohn- und Freizeitnutzungen (Vorranggebiet für die Erholung) sowie mit einer robusteren Erschließungsqualität im Hinblick auf die gewerbliche Andienung und die Kundenfrequenz vorhanden sind. Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan das Ziel verfolgt, eine hohe städtebauliche Dichte und damit auch eine Flächeneffizienz zu entwickeln und auch hier das primäre Ziel besteht, entsprechend den Vorgaben des § 13b BauGB den Schwerpunkt der Nutzung im Charakter einer Wohnnutzung sehen.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) erlaubt in Abhängigkeit von den differenzierten Grundstücksgrößen eine städtebaulich angemessene bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke und gewährleistet gleichzeitig auch im Kontext der grünordnerischen Festsetzungen, dass die übrigen Anteile der jeweiligen Baugrundstücke als private Freiflächen von baulichen Anlagen frei bleiben. Ziel ist dabei aufgrund der Siedlungsrandlage und den angrenzenden Erholungsflächen eine lockere, durchgrünte Individualwohnbauung.

### **Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage**

Die festgesetzte Höhenentwicklung differenziert zwischen den Baugrundstücken entlang der Ochsenburger Straße und dem Baugrundstück an der Kögelgasse.

Entsprechend der relativ weitläufigen städtebaulichen Gesamtsituation am Ortseingang und der angrenzenden Bestandsbebauung im weiteren Verlauf der Ochsenburger Straße wird entlang der Ochsenburger Straße eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und steilem Satteldach zugelassen (THmax 6,80 m, FHmax 11,00 m). Hiervon abweichend wird bei dem Baugrundstück an der Kögelgasse entsprechend der südlich angrenzenden Bauungsstruktur nur eine eingeschossige Wohnbauung (THmax 4,60 m, FHmax 8,80 m) eröffnet, um hier den bestehenden städtebaulichen Maßstab aufzunehmen.

Die Höhenlage der Gebäude wird über eine Bezugshöhe festgesetzt, welche vorrangig in Bezug zu den Straßenhöhen festgelegt wurde. Die Bezugshöhe ist dabei keine festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe, sondern der Bezugspunkt der über Gebäudehöhen festgesetzten Höhenentwicklung der Gebäude. In den textlichen Festsetzungen werden zudem mögliche Abweichungen nach unten und oben definiert, um eine Flexibilität in der Höhenlage zuzulassen, ohne den städtebaulichen Gesamtrahmen zu negieren. Die offene Abweichung nach unten begründet sich dabei insbesondere auf die Situation an der Ochsenburger Straße, wo die Bebauung auf einer leichten Kuppenlage zu liegen kommt.

### **6.3 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden**

Vor dem Ziel der städtebaulichen Wahrung des Gebietscharakters im Bereich der Individualwohnbebauung wird die höchstzulässige Zahl an Wohnungen je Gebäudeeinheit bei Einzelhäusern auf maximal 2 Wohnungen begrenzt. Die Festsetzung dient auch dem Ziel, die erforderliche private Parkierung angemessen auf den Baugrundstücken unterzubringen, die Baugrundstücke nicht mit Parkierungseinrichtungen räumlich zu belasten und damit in der Folge auch den Druck privater Parkierung auf den angrenzenden Straßenraum der Ochsenburger Straße (Ortseingangssituation) und der Kögelgasse (enger Querschnitt) nicht zu groß werden zu lassen.

### **6.4 Bauweise**

Innerhalb des Plangebietes wird mit dem Ziel der Eröffnung einer baulichen Entwicklungsoption für das Individualwohnen entsprechend des umliegenden Siedlungsbestandes eine offene Bauweise festgesetzt, in deren Rahmen jedoch nur Einzelhäuser zulässig sind.

### **6.5 Stellung der baulichen Anlagen**

Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen orientiert sich jeweils an der Lage der Erschließungsstraßen und gewährleistet eine städtebauliche Grundorientierung und Ordnung.

### **6.6 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die sich in ihrer Lage an den angrenzenden Erschließungsstraße (Ochsenburger Straße / Kögelgasse) orientieren und eine bauliche Entwicklung in die Tiefe der Baugrundstücke im Rahmen einer Individualwohnbebauung eröffnen. An der Kögelgasse wird eine Baulinie definiert, um die durch die Bestandsbebauung vorgegebene Raumkante westlich der Kögelgasse aufzunehmen und fortzuführen.

Die Regelungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen dem Ziel, klare Regelungen für die Grenzen der Bebauung zu definieren und wiederkehrende Ausnahmetatbestände in Bezug auf untergeordnete Bauteile und baulicher Nebenanlagen sowie Carports und Garagen bereits im Zuge der planungsrechtlichen Festsetzungen zu klären.

## **6.7 Nebenanlagen**

Im Bebauungsplan werden Regelungen zur Größe von Nebenanlagen (Gebäude) getroffen. Ziel ist einerseits, angemessene Nebenanlagen (wie bspw. Gartenhütten) zu ermöglichen, andererseits jedoch auch die visuelle Wirkung dieser Nebenanlagen zur Sicherung einer durchgängigen rückwärtigen Freiraumstruktur zu reglementieren.

Dies gilt insbesondere für den Ausschluss von Mobilfunkmasten und Kleinwindanlagen, welche durch Ihre Höhenentwicklung und ihr Erscheinungsbild visuell dominant wirken und vor dem Hintergrund des Ziels einer ruhigen und harmonischen Bebauungs- und Freiraumstruktur ausgeschlossen werden. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Suche nach geeigneten Standorten für Mobilfunkmasten aus einer über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausgehenden Standortabwägung vollzogen werden muss.

## **6.8 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen**

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Ziel dieser Festsetzungen ist es, die Anordnung der Parkierung auf den Baugrundstücken zu regeln, definierte Grundstücksteile der Baugrundstücke (insbesondere rückwärtige Baugrundstücksflächen) zur Sicherung der privaten Freiflächen von Parkierungsanlagen freizuhalten und damit das städtebauliche Ziel eines gut durchgrünten Gebietscharakters zu unterstützen. In diesem Zusammenhang sollen auch die Eingriffe in das Vorranggebiet für die Erholung durch eine Sicherung der rückwärtigen Grundstücksflächen als Freiflächen möglichst stark minimiert werden. Der Ausschluss von Tiefgaragen dient dazu, den Gebietscharakter mit seiner kleinteiligen Individualwohnbebauung zu wahren und weitergehende Eingriffe in das Schutzgut Boden durch eine Unterbauung zu minimieren.

## **6.9 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Innerhalb des Plangebietes werden die neu entstehenden Baugrundstücksflächen allesamt von bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen aus erschlossen, einer weitergehenden Festsetzung von Verkehrsflächen bedarf es nicht.

In der Verbindung zwischen der Kögelgasse und der Zufahrt zur öffentlichen Parkierung am Mühlbacher See wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dies bezieht sich auf einen öffentlichen Fußweg, welcher dazu beitragen soll, im Sinne des regionalplanerischen Vorranggebietes für die Erholung die bestehende Siedlungslage besser mit den um den Mühlbacher See liegenden Erholungs- und Freizeitflächen zu vernetzen.

Die festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt haben das Ziel, eine geordnete Zufahrt zu den entstehenden Baugrundstücksflächen zu gewährleisten, dienen der Verkehrssicherheit und tragen dazu bei, die Baumstandorte entlang der Ochsenburger Straße in die Planung einzubeziehen.

## **6.10 Grünflächen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzbindungen, Pflanzgebote**

Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden im Bereich der weiterhin bestehenden Gartenflächen private Grünflächen festgesetzt. In Bereich von öffentlichen Freiflächen werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die privaten Grünflächen werden mit der Maßnahme M 1 überlagert. Ziel dieser Maßnahme ist es, die vorhandenen strukturreichen, extensiv bewirtschafteten Vegetationsstrukturen der Gartennutzungen zu sichern, Versiegelungen zu vermeiden und bauliche Anlagen mit Ausnahme der zur Bewirtschaftung notwendigen Geräte- / Gartenhütte zu minimieren.

Die öffentlichen Grünflächen werden zudem mit einer Pflanzbindung überlagert, welche das Ziel hat, die bestehenden, die Grünfläche prägenden Gehölzbestände zu erhalten.

Weitere festgesetzte Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beziehen sich auf eine extensive Dachbegrünung von Flachdächern und auf Dachmaterialien. Beide Festsetzungen haben die Minimierung von Belastungen für die Schutzgüter Boden / Wasser zum Ziel, dies im Hinblick auf die Pufferung und Rückhaltung von anfallendem Regenwasser, aber auch im Hinblick auf die Vermeidung von Ausschwemmungen und stofflichen Einträgen.

Eine weitere festgesetzte Maßnahme ist die vegetativ-gärtnerische Gestaltung von nicht überbauten Flächen und damit das Vermeiden der Verwendung von toten Materialien (Stein- / Schottergärten). Die Maßnahme dient im Querschnitt den Schutzgütern Boden, Wasser, Arten- Biotop, Diversität und Kleinklima).

Ebenso dient die Maßgabe einer wasserdurchlässigen Gestaltung von Fußwegen, privaten Stellplätzen und Zufahrten und damit die Minimierung von Versiegelungseffekten den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima.

Schließlich werden Festsetzungen zur Insektenschonenden Beleuchtung und zu Einfriedigungen der Minimierung in den Schutzgüter Arten- und Biotop, indem Beleuchtungen insektenschonend und Einfriedigungen mit einem entsprechenden Abstand zur Sicherstellung der Durchlässigkeit für Kleintiere auszuführen sind.

Das festgesetzte allgemeine Pflanzgebot von einem Laub- oder Obstbaum je 300 qm angefangener Grundstücksfläche dient der grünordnerischen Einbindung, der Sicherung einer grundsätzlichen vegetativen Strukturierung der entstehenden privaten Freiflächen und damit den Schutzgütern Arten- und Biotop wie auch Boden, Klima und Wasser.

## 7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

### 7.1 Dachformen / Materialien / Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### Dachformen/Dachneigung, Material/Farbe, Solaranlagen, Dachaufbauten/Dacheinschnitte:

Die Festsetzungen zu Dachformen / Dachgestaltung mit steilen Satteldächern bei Hauptdächern sowie zu den Dachaufbauten / Dacheinschnitten, Wiederkehre, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel verfolgen das städtebauliche Ziel, ein dem Bestand angepasstes und in der Dachlandschaft ablesbares einheitliches, homogenes Gesamtsiedlungsbild sicherzustellen. Dementgegen werden zur Wahrung der Flexibilität bei untergeordneten Dächern, welche nicht dominant im Siedlungsbild in Erscheinung treten, auch abweichende Dachformen (Flachdach, flach geneigte Dächer) zugelassen.

Die Regelungen zu Solaranlagen unterstützen die Absicht, die Nutzung von erneuerbaren Energien für private Haushalte im Plangebiet zu fördern. Die Regelungen hinsichtlich Anpassung von Solarkollektoren und Photovoltaikmodulen sowie Anlagen zur thermischen Nutzung von Sonnenenergie an die jeweilige Dachform sollen jedoch auch sicherstellen, dass sich diese Aufbauten nicht störend auf das Ortsbild auswirken.

#### Fassadengestaltung:

Zur Vermeidung von Blendwirkungen und zur Sicherstellung einer visuellen Einbindung der Neubauten des Plangebietes in die Eigenart des Ortes und des umliegenden Siedlungsbestandes werden Maßgaben zur Materialwahl getroffen und in der Farbgebung grelle, leuchtende, glänzende und lichtreflektierende Materialien ausgeschlossen.

#### Gestaltung von Nebenanlagen:

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Nebenanlagen dienen der Gewährleistung einer visuellen Einbindung von beweglichen privaten Abfallbehältern in den angrenzenden öffentlichen Raum.

Die Regelung zu haustechnischen Anlagen, wie z.B. Klimageräte, Luftwärmepumpen oder Lüftungsanlagen, dient der Vermeidung bzw. Minimierung visuell oder akustisch störender Wirkungen.

## **7.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke / Einfriedigungen**

Die Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen und zur Beschränkung von Steinschüttungen dienen der Sicherung des städtebaulichen Ziels eines durchgrünten Wohngebiets sowie weiterhin der Minimierung der Eingriffswirkung in die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima und Arten/ Biotope.

Ziel der Vorschriften zu Stützmauern, Böschungen und Aufschüttungen auf privaten Grundstücken ist es, die Grundstücksverhältnisse einander dergestalt anzugleichen, dass einerseits eine möglichst uneingeschränkte Grundstücksnutzung ermöglicht wird. Andererseits sollen vor dem Hintergrund der Hanglage innerhalb des Plangebietes städtebauliche Spannungen und visuelle Belastungen, bspw. durch zu hohe und zu steile Geländeversprünge / Stützmauern zwischen den Grundstücken vermieden werden. Vor diesem Hintergrund werden Vorschriften zu Stützmauern eingeführt, welche sicherstellen sollen, dass trotz der Hanglage eine dem Gelände angepasste Bebauung erfolgt und gegenüber den angrenzenden Bestandsgrundstücken visuell wirksame Stützmauern auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Die Regelungen der Einfriedigungen wurden in Art und Höhe so festgesetzt, dass eine möglichst große Offenheit und Transparenz der Freiräume erreicht wird, ohne die Interessen der Bewohner nach Sicherung einer angemessenen Privatsphäre zu vernachlässigen. Die Maßgaben zur Art der Einfriedigungen orientieren sich am Charakter des städtebaulichen Umfelds des Plangebietes.

## **7.3 Werbeanlagen / Außenantennen**

Lage, Art und Größe von Werbeanlagen sind für das Allgemeine Wohngebiet beschränkt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird überwiegend gewohnt, daher sollen visuell störende Werbeanlagen (Größe, Störwirkung, Dynamik) verhindert werden bzw. deren störende Auswirkungen auf das Ortsbild möglichst minimiert werden. Die Festsetzungen dienen diesem Ziel, erlauben aber auch bspw. Selbstständigen die Möglichkeit, werblich in einem angemessenen Rahmen auf sich aufmerksam zu machen.

Das Verbot von dynamischen Werbeanlagen sowie die Maßgaben zur Beleuchtung von Werbeanlagen mit speziellen insektenfreundlichen Leuchtmitteln dienen dem Minimierungsaspekt im Schutzgut Arten und Biotope sowie Mensch / Erholung.

Aus Gründen des städtebaulichen Gesamterscheinungsbilds und zur Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen wird jeweils nur eine Außenantenne je Gebäude zugelassen.

## **7.4 Ruhender Verkehr**

In Erweiterung zu § 37 Abs. 1 LBO hat die Stadt gemäß § 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO beschlossen, die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohneinheit über 50 m<sup>2</sup> zu erhöhen.

Aus Sicht der Stadt ist eine erhöhte nachzuweisende Stellplatzanzahl gerechtfertigt, da im Planungsgebiet im Bereich der Ortseingangssituation an der Ochsenburger Straße und der Kögelgasse nur begrenzte Verkehrs- und Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen und diese auch den Charakter als Aufenthalts- und Kommunikationsraum für die Bewohnerschaft erlangen sollen.

Für Wohneinheiten kleiner als 50 m<sup>2</sup> (bspw. Einliegerwohnungen) gilt eine reduzierte Stellplatzverpflichtung mit 1 Stellplatz je Wohneinheit, da hier davon ausgegangen wird, dass die Belegungsdichte je Wohnung im Vergleich zu den größeren Wohneinheiten deutlich geringer ist.

## **7.5 Versorgungseinrichtungen und -leitungen**

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

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

## 8. Fachgutachten

### Artenschutz

Die Prüfung des Aspekts Artenschutz erfolgte über eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten GmbH, Stuttgart, Stand Januar 2022).

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis (Auszug):

*„Im Zuge der Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung zu dem geplanten Bebauungsplan Im Wolfsberg/Im Obenaus wurden bewertungsrelevante Arten (Vögel und Fledermäuse) nachgewiesen.*

*Die Realisierung des Vorhabens ist mit Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 müssen aus diesem Grund Maßnahmen realisiert werden.*

*Hierbei handelt es sich zum einen um eine zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung auf November – Februar zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG im Falle der Vögel und Fledermäuse.*

*Die Beleuchtung des Fußwegs ist zudem so zu gestalten, dass die Jagdgebiete der Fledermäuse nicht gestört werden.*

*Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten müssen für in Höhlen brütende Vogelarten Maßnahmen im Sinne einer Anbringung von zwei Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang realisiert werden.*

*Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.“*

**Auf das oben dargestellte Fachgutachten in der Anlage des Bebauungsplans wird verwiesen.**

### Schallimmissionsschutz

Zur Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Plangebiet wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt (Gutachten 2019097-01, Kurz und Fischer GmbH, Bretten, Stand 17.03.2022).

Im Ergebnis zeigt sich, dass die zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag bzw. 45 dB(A) und die Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag bzw. 49 dB(A) in der Nacht entlang der Ochsenburger Straße nachts überschritten werden.

Infolge der örtlichen Situation (Lage an der Ochsenburger Straße) sind aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar.

Die Grundrisse von Gebäuden sind deshalb vorzugsweise so anzulegen sind, dass lärm-sensible Räume, insbesondere Schlafräume, aber auch Wohnzimmer oder Wohnküchen, mit Orientierung zur schallabgewandte Südostfassade hin platziert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, sind die folgenden Maßnahmen aus dem Gutachten zu berücksichtigen (Auszug):

*„Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch die Verkehrsgeräusche werden für das Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen vorgeschlagen.*

*Für Schlaf- und Kinderzimmer, die von Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betroffen sind, ist durch ein entsprechendes Lüftungskonzept sicher zu stellen, dass ein ausreichender Mindestluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.“*

Der passive Schallschutz (erforderliche Schalldämm-Maße der Außenbauteile) ist gemäß DIN 4109 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der zur Genehmigung gültigen Fassung der DIN 4109.

**Auf das Gutachten in der Anlage des Bebauungsplans wird verwiesen.**

## 9. Abzusehende Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

Da es sich um einen kleingebietlichen Bebauungsplan handelt, entfällt nach § 13b i.V.m. § 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 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Ein Kompensationserfordernis im Sinne der Eingriffs - Ausgleichsregelung ergibt sich daher nicht. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen jedoch 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 § 13b i.V.m. § 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. Dieses wird im Folgenden vollzogen, die nachfolgenden Darstellungen zeigen die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter:

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

#### **Schutzgut Arten und Biotope**

Das Plangebiet wird in der Ausgangssituation durch den an die Ochsenburger Straße und die Kögelgasse angrenzenden, teils historischen Gebäudebestand und die daran angrenzenden rückwärtigen Freiräume geprägt. Die Freiräume beziehen sich dabei mit Ausnahme des Verlaufs des Himmelreichenbachs und des Vorfelds des Mühlbacher Sees auf privat genutzte Gartenstrukturen. Diese weisen ein kleinteiliges Nutzungsmosaik bestehend aus (Obst-)Gehölzen, gärtnerischen Anbauflächen, Beeten, Lagerflächen / Holzstapel, Ziergartenanteilen und begleitenden Nebenanlagen auf.

Bei den Gehölzen im Plangebiet handelt es sich innerhalb der Gartenflächen vorwiegend um Obstgehölze, Laubgehölze und einzelnen Ziergehölzen. Entlang der Ochsenburger Straße und der Zuwegung zum öffentlichen Parkplatz am Mühlbacher See existieren Straßen begleitend hochstämmige Obstgehölze.

Weitere, im Plangebiet vorhandene, Biotoptypen sind die Ochsenburger Straße begleitendes Verkehrsgrün mit Rabatten und im dortigen Bereich entlang des Höhenversprungs auch Stützmauern aus Naturstein / Natursteinvorsatz. Schließlich existieren innerhalb des Plangeltungsbereichs diverse Nebenanlagen und auf dem zur Bebauung an der Kögelgasse vorgesehenen Grundstück auch ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude / Schuppen.

Die Wertigkeit im Schutzgut Arten und Biotope ist insbesondere aufgrund der Kleinteiligkeit insgesamt als hoch einzustufen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope ergeben sich durch die Inanspruchnahme der vorhandenen gärtnerisch genutzten Flächen und damit verbundenen Bestandsgehölze entlang der Ochsenburger Straße (bauliche Entwicklung und Nutzung der rückwärtigen Flächen als private Freiflächen) und Eingriffe infolge der erforderlichen Zufahrten von der Ochsenburger Straße aus. Darüber hinaus ergeben sich Eingriffswirkungen durch die Inanspruchnahme der teils noch gärtnerisch genutzten Freifläche mit Bestandsgebäude an der Kögelgasse sowie durch die Anlage des Fußwegs zwischen Kögelgasse und dem Mühlbacher See, welche durch die vorhandenen, zumeist gärtnerisch genutzten rückliegenden Freiräume geführt wird.

Zur Minimierung der Eingriffswirkungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur räumlichen Begrenzung der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Baugrenzen und einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ), zur Gestaltung von Freiflächen, zur Bepflanzung und gärtnerischen Gestaltung der Baugrundstücke und zur Beleuchtung öffentlicher Räume zur Schonung nachtaktiver Insekten getroffen. Darüber hinaus werden die verbleibenden Garten- und Freiflächen als private und öffentliche Grünflächen gewidmet und mit einem Entwicklungsgebot bzw. einer Pflanzbindung belegt, um die vorhandenen Wertigkeiten abzusichern bzw. weiterzuentwickeln.

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

Das Plangebiet liegt in einer Kernflächen des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte, welche sich auf die Gesamtheit der vorhandenen Gartenflächen und Freiflächen zwischen dem angrenzenden Wald und dem Siedlungsbestand entlang der Ochsenburger Straße und der Kögelgasse erstreckt. Durch die vorgesehenen Ergänzungsbebauung und die Anlage des Fußwegs zwischen Kögelgasse und dem Mühlbacher See wird in einen Teil der Wert gebenden Flächen baulich eingegriffen, die rückwärtigen Kernflächen werden jedoch erhalten, als Grünflächen gesichert und über die festgesetzten Maßnahmen freiraumplanerisch weiterentwickelt.

### **Schutzgut Boden**

Laut Geologischer Karte (GK50, LGRB 2021) besteht der Untergrund im Plangebiet teilweise aus anthropogenen Ablagerungen und teilweise aus holozänen Abschwemmungen. Aufgrund der vorhandenen Auffüllung und der Siedlungsrandlage liegen keine Angaben zu den Bodenfunktionen dieser Böden vor. In der Ausgangssituation ist deshalb von anthropogenen Vorbelastungen auszugehen.

Im Zuge der Bebauung kommt es zu einer Versiegelung durch bauliche Anlagen (Nettobauland 3.015qm Vollaussnutzung GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung 50%) in einer Größenordnung von bis zu ca. 1.809qm. Innerhalb dieser Flächen besteht in der Folge ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen. Im Zuge des Bebauungsplans werden Festsetzungen zur Minimierung von Eingriffswirkungen getroffen (Festsetzungen zum Überbauungsgrad bei Freiflächen, Festsetzungen zur Versiegelung), welche dem Schutzgut Boden zwar zu Gute kommen, es verbleibt jedoch ein irreversibler Eingriff in das Schutzgut Boden.

### **Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten.

Südlich des Geltungsbereichs verläuft der Himmelreichenbach. Durch die Planung ergeben sich hier jedoch keine direkten oder indirekten Eingriffswirkungen, der Gewässerrandstreifen von 5,0 m wird eingehalten.

Gleichermaßen wird durch die Planung nicht in hochwassergefährdete Bereiche eingegriffen.

Die Eingriffswirkungen in das Schutzgut Wasser sind dennoch aufgrund der irreversiblen Zerstörung der Bodenstrukturen durch die Überbauung ebenfalls als erheblich anzusehen (Verlust der Bodenfunktion als Filter und Puffer und Ausgleichskörper im Wasserkreislauf).

### **Schutzgut Klima / Klimafolgenanpassung**

Die bauliche Weiterentwicklung bezieht sich auf ein Klimatop welches einerseits durch die Bebauung entlang der Ochsenburger Straße und der Kögelgasse geprägt und hier als Siedlungsklimatop anzusprechen ist. Andererseits geht die Typologie im südlichen Teilbereich des Plangebietes durch die vorhandenen Gehölzstrukturen und den Kontext zur Aue und den Waldflächen über in ein Offenlandklimatop.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen entlang der Ochsenburger Straße und der Kögelgasse sind zwar dem Auebereich des Himmelreichenbachs hinzuzurechnen, haben in ihrer Quantität jedoch nur eine kleinteilige Bedeutung für die Kaltluftentstehung und die Durchlüftung der angrenzenden Siedlungslagen.

Aufgrund der vorhandenen Topografie und der Situation, dass auch in die eigentlichen Auesituation baulich nicht eingegriffen wird, sind die Eingriffswirkungen als nicht erheblich abzuschätzen.

Im Aspekt der Klimafolgenanpassung existieren im Bereich der privaten Freiflächen ausreichend Aufenthaltsmöglichkeiten bei besonders heißen Wetterlagen. In diesem Zuge werden zudem Maßgaben zur Pflanzung von beschattenden Gehölzen auf den privaten Baugrundstücken getroffen.

Im Hinblick auf den Klimaschutz gewährleistet die städtebauliche Struktur über die möglichen Gebäudestellungen eine optimierte Ausnutzung regenerativer Energien.

In der Summe sind die Eingriffswirkungen im Schutzgut Klima / Klimafolgenanpassung als nachgeordnet anzusehen.

### **Schutzgut Mensch / Erholung / Gesundheit**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebietes für die Erholung des Regionalplans Heilbronn-Franken. Wesentliche Erholungseinrichtungen sind der südwestlich angrenzende Mühlbacher See und die damit verbundene Infrastruktur sowie die südlich angrenzenden weitläufigen Waldflächen. Die Zuwegung zum Mühlbacher See aus der nordöstlichen Ortslage von Mühlbach läuft heute über die Ochsenburger Straße, welche nördlich des Plangeltungsbereichs städtebaulich bedingt eine Engstelle mit äußerst schmalen bzw. faktisch funktional nicht ausreichenden Gehwegen aufweist. Das Plangebiet selbst beinhaltet privat genutzte Gartenflächen.

Zwar wird durch die bauliche Entwicklung kleinteilig in die vorhandene private Gartennutzung eingegriffen, durch die rückwärtig verlaufende neue Fußwegeverbindung von der Kögelgasse entsteht jedoch eine attraktive Zuwegung in Richtung Mühlbacher See in zweiter Reihe abseits der Ochsenburger Straße, was dem Schutzgut der Erholungsnutzung entgegenkommt.

Im Hinblick auf die menschliche Gesundheit verläuft am nordwestlichen Plangebietsrand die Ochsenburger Straße (K 2149) mit einer Verkehrsstärke 2.000 Kfz/24 h bei rd. 8% Schwerverkehrsanteil und einem entsprechenden Emissionsgrad in Richtung des Plangeltungsbereichs und hier im speziellen im Hinblick auf die dort vorgesehene Wohnbebauung. Im Zuge einer Analyse der Verkehrslärmemissionen wurde durch das Büro Kurz und Fischer geprüft (vgl. Kapitel 8.), ob eine Wohnbebauung in ihrer Lage zur Ochsenburger Straße möglich ist. Im Ergebnis besteht hier unter Berücksichtigung entsprechender passiver Schallschutzmaßnahmen eine Vereinbarkeit auch mit den Aspekten der gesundheitlichen Vorsorge. Auch der vom Mühlbacher See ausgehende Freizeitlärm führt zu keinen Belastungen der menschlichen Gesundheit im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung.

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

Das Siedlungsbild im Plangeltungsbereich wird in der Ausgangssituation bereits durch die umgebende Bestandswohnbebauung entlang der Ochsenburger Straße und der Kögelgasse geprägt. Damit besteht bereits ein baulich vorgeprägter Siedlungsrand, welcher nun durch die vorgesehene Ergänzungsbebauung in Form von vier Einzelgebäuden kleinteilig und maßstäblich arrondiert wird. Die für das Siedlungs- und Landschaftsbild Wert gebenden und vegetativ gut strukturierten rückliegenden Freiflächen bleiben erhalten und werden gesichert. Vor diesem Hintergrund sind die Eingriffswirkungen in das Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild als nachgeordnet anzusehen.

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

Derzeit sind keine Kulturdenkmale oder archäologischen Bodendenkmale im Plangebiet bekannt.

Im Zuge der baulichen Entwicklung wird jedoch die landwirtschaftliche / gärtnerische Produktionsfunktion sowie die vorhandenen Gebäude/Schuppen/Nebenanlagen als Sachgut vollumfänglich in Anspruch genommen.

### **Eingriffsaspekt der „Fläche“**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Kapitel 1 dieser Begründung ist in diesem Kontext die Erforderlichkeit der Planung dargelegt, die insbesondere aus einem hohen Bedarf an Nachfrage nach Wohnraum, einem nicht verfügbaren Angebot an Baugrundstücken innerhalb des Stadtteils Mühlbach und der Gesamtstadt Eppingen und einer nicht ausreichenden Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen resultiert.

Der Entzug bezieht sich jedoch durchgängig nicht auf Flächen, die durch die Land- und Forstwirtschaft genutzt werden, sondern auf kleingärtnerisch genutzte Privatflächen. Zudem beinhaltet die Planungsintention des Bebauungsplans keine klassische Außenentwicklung, sondern bezieht auf eine sehr kleinteilige Arrondierung des vorhandenen Siedlungskörpers unter offensiver Nutzung der vorhandenen Bestandserschließung. Damit ist die bauliche Entwicklung letztlich als ein Beitrag zur Innenentwicklung zu definieren, spart quantitativ Erschließungsflächen ein und hilft, die Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen zu vermeiden.

Im Hinblick auf die durch den Bauleitplan erfolgende Flächeninanspruchnahme ist festzustellen, dass insgesamt ca. 0,3 ha (Nettobauland 3.015qm) in Anspruch genommen werden.

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

Das Risiko von Havarien durch Unfälle bspw. durch Gefahrguttransporte ist im Grundsatz aufgrund des Angrenzens an eine klassifizierte Straße (Kreisstraße K 2149 / Ochsenburger Straße) als vorhanden einzuschätzen. Gleichzeitig ist jedoch auch das dortige sehr geringe Verkehrsaufkommen (Verkehrsstärke 2.000 Kfz/24 h bei rd. 8% Schwerververkehrsanteil) in die Risikobetrachtung einzustellen.

Sonstige immissionsschutzrechtliche Katastrophen ausgehend von möglichen Havarien von umliegenden Gewerbebetrieben werden nicht gesehen, da hier keine Störfallbetriebe im räumlichen Umfeld existent sind.

### **Fazit der geprüften Eingriffswirkungen**

In der Summe liegen die wesentlichen Eingriffswirkungen

- in den Schutzgütern Boden und Wasser durch die Inanspruchnahme der vorhandenen Bodenstrukturen,
- sowie im Schutzgut „Arten und Biotop“ durch die Inanspruchnahme der vorhandenen vegetativ gut strukturierten Gartenflächen.

## **10. Flächenbilanz**

Geltungsbereich:	ca. 0,53 ha
davon	
Baufläche (WA):	ca. 0,30 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,03 ha
öffentliche Grünfläche	ca. 0,08 ha
private Grünfläche	ca. 0,12 ha

## **11. Anlagen**

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

Folgende Fachgutachten sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet worden:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Stand Januar 2022
- Schallimmissionsprognose (Gutachten 2019097-01), Kurz und Fischer GmbH, Bretten, Stand 17.03.2022

Eppingen, 15.11.2022

Stuttgart, 15.11.2022

Thalmann  
Bürgermeister

Dipl. Ing. Sippel  
Netzwerk für Planung  
und Kommunikation