

Verfahrensvermerke

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit frühzeitiger Beteiligung

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	am	03.03.2015
	am	13.03.2015
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs.2 Nr. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB	vom	16.03.2015
	bis	02.04.2015
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs.2 Nr. 1 und § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	vom	09.03.2015
	bis	02.04.2015
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbeschluss § 13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs.2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB	am	16.06.2015
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs.2 Nr.2 und § 3 Abs. 2 BauGB	am	03.07.2015
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs.2 Nr.2 und § 3 Abs. 2 BauGB	vom	14.07.2015
	bis	14.08.2015
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs.2 Nr.3 und § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB	vom	23.06.2015
	bis	07.08.2015
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	am	22.03.2016
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GmO/BW	am	22.03.2016
Ausfertigung der Satzungen	am	23.03.2016
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	15.04.2016

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

Ausfertigung: Stadt Eppingen

Eppingen, 23.03.2016

Thalmann
Bürgermeister

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_{max} Maximale Traufhöhe
FH_{max} Maximale Firsthöhe
EFH Erdgeschoßfußbodenhöhe

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

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

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

Flächen für private Stellplätze entsprechend Nutzungseintrag
 Nutzungszuordnung offene Stellplätze
 Nutzungszuordnung Carports
 Nutzungszuordnung Garage

5. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
 Vorhandene Grundstücksgrenzen
 Maßkette (Entfernungsgaben in m.)
 Nachrichtlicher Hinweis auf Lage in Trinkwasserschutzzone III

Füllschema der Nutzungsschablone

1	2	1
3	4	2
5	6	3
		4
		5
		6

1 Art der baulichen Nutzung
2 Gebäudehöhen
3 Grundflächenzahl GRZ
4 -
5 Bauweise
6 Dachform / Dachneigung

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

Satteldach, versetztes Satteldach möglich
 Richtung des Hauptbaukörpers und der Firstrichtung



Stadt Eppingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Heiligenberg, Berwanger Weg und Ittlinger Hohl Teil II 1. Änderung" Plan Nr. 6.006/2

Stand Satzung
Stand 22.03.2016
M 1: 500

Netzwerk für Planung
und Kommunikation

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

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

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



**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften
„Heiligenberg, Berwanger Weg und
Ittlinger Hohl Teil II – 1. Änderung“
Plan Nr. 6.006/2**

– Allgemeines Wohngebiet –

**Textliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften**

Satzung

Planungsstand: 22.03.2016

Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan "Heiligenberg, Berwanger Weg und Ittlinger Hohl Teil II – 1.Änderung“ in Eppingen:

A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510)
- **Denkmalschutzgesetz (DschG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2014 (GBl. S. 686)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** Landesbauordnung in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016
- **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 Gesetz vom 16.12.2014 (GBl. S. 777) m.W.v. 01.01.2015
- **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015
- **Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (BodSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), in Kraft getreten am 29.12.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) m.W.v. 24.12.2009

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 des Bebauungsplans "Heiligenberg, Berwanger Weg und Ittlinger Hohl Teil II" und weiterer Bebauungspläne sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen farbigen und textlichen Festsetzungen ersetzt. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden für den gesamten Geltungsbereich neu aufgestellt.

C PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

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

Das gesamte Plangebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

Zulässig sind nur die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Nr. 1 und Nr. 3.

Die nach §4 (2) Nr. 2 BauGB zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) werden gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

Grundflächenzahl

- vgl. Planeintrag -

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt.

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

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) entsprechend den Planeinschriften:

Die maximale Traufhöhe (TH_{max}) wird von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut (Oberkante) gemessen

- siehe Planeintrag als Höchstmaß -

Bei vor- oder zurückspringenden Bauteilen darf die TH das jeweils zulässige Maß auf maximal 1/3 der Traulänge um höchstens 2 m überschreiten.

Die maximale Firsthöhe (FH_{max}) wird von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante Dachhaut am First bzw. am höchsten Punkt der baulichen Anlage gemessen.

- siehe Planeintrag als Höchstmaß –

2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen / Bezugspunkte

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)

Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH):

- siehe Planeintrag - in m ü.NN.

Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss

Von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe darf um maximal 30 cm nach oben und unten abgewichen werden.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

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

– vgl. Planeinschrieb –

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

Terrassen sind als Ausnahme gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Ausnahme: Bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen, können im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde Ausnahmen zugelassen werden.

4. Bauweise

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

Offene Bauweise gem. §22 (2) BauNVO, es sind nur Einzelhäuser zulässig

– vgl. Planeinschrieb –

5. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i.V.m § 12, 23 Abs.5 BauNVO, § 74 Abs. 1 LBO)

Stellplätze und Carports (Stellplätze mit Schutzdach ohne eigene Seitenwände) und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

6. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist im gesamten Planungsgebiet unzulässig.

Alle Pflanzungen / Ansaaten sind mit regionaltypischem Pflanz- bzw. Saatgut auszuführen. Auf die Vorschlagsliste zur Artenverwendung wird verwiesen.

Einzelpflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen

Je Baugrundstück ist mindestens ein Hochstamm (auch Obstgehölze) mit einem Stammumfang von mindestens 16/18cm entsprechend der Artenverwendungsliste anzupflanzen.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB , § 1 Abs. 5 und 6 BauGB,)

Unbeschichtete Metalldächer aus Kupfer, Blei oder Zink sind nicht zulässig.
Flachdächer (0-3°) sind extensiv mit einer mindestens 5 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind im Zuge der Freiflächengestaltung vorwiegend gärtnerisch mit lebenden Materialien zu gestalten. Auf den privaten Grundstücksflächen dürfen maximal 25% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit geschlossener, d.h. wasserundurchlässiger Oberfläche befestigt werden.

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

8. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen, sofern Gebäude nur in den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksflächen bis 20 m³ umbauten Raum und 2,50m Höhe zulässig – Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude zulässig.

9. Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (2 WE) zulässig.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 23.03.2016

Thalmann
Bürgermeister

D ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

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

1.1. Dächer

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°-35°

Je Gebäude ist eine einheitliche Dachneigung vorzusehen. Als Satteldächer gelten auch versetzte Dachformen. Bei Carports und Garagen sind Flachdächer mit 0° - 3° zulässig, die Dächer sind extensiv zu begrünen.

Material und Farbe:

Zulässig sind:

- rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder braunrot engobierte Dachziegel oder Dachsteine
- Glas
- Anlagen zur solaren Energiegewinnung
- Dachbegrünung

Solaranlagen

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind auf den Hauptdächern und Dächern von Nebengebäuden allgemein zulässig.

Solaranlagen müssen sich in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und dürfen bei geneigten Dachformen zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

1.2. Äußere Gestaltung

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

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

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

2.1. Geländeveränderungen, Stützmauern:

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Sollten Stützmauern geländebedingt erforderlich werden, dürfen diese nur bis zu einer **maximalen Höhe von 1,00 m** errichtet werden. Es dürfen maximal zwei Stützmauern hintereinander mit einem Mindestabstand von 0,50m gestaffelt werden; der Zwischenraum ist gärtnerisch zu bepflanzen. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis **1:2** auszugleichen.

Stützmauern sind aus Naturstein, Gabionen oder Blocksteinsatz zu erstellen. Weiterhin zulässig sind Betonwände mit Natursteinvorsatz.

Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen haben ein Abstand von 0,50m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Hinweise: Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO bedürfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, der **Kenntnisgabe**.

Es sind die Grenzabstände gemäß den Bestimmungen des *Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg (NRG)* einzuhalten.

2.2. Einfriedigungen

Als Materialien für Einfriedigungen sind zulässig:

Zulässig sind:

- Lebende Hecken (siehe Anhang Vorschlagsliste zur Artenverwendung),
- Holzzäune mit senkrechter Lattung,
- Stab- oder Wellgitter

einschließlich Sockel bis 1,2 m Höhe zu den Nachbargrundstücken und bis zu 0,80m zum öffentlichen Raum. Die Höhe der Sockelmauern wird auf 0,40 m begrenzt.

Einfriedigungen in geschlossener Form (z.B. freistehende Mauern, Wellplatten u.ä.) sind nicht zulässig. Stacheldraht als Einfriedigungsmaterial ist ebenfalls nicht zugelassen.

2.3. Müllbehälter und Abfallcontainer

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

3. Werbeanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtgröße von 0,5 m² an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufkante der Gebäude auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen.

Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, Fahnen, Werbeanlagen mit dynamischen, beweglichen Teilen u.ä. sind unzulässig. Bei beleuchteten Werbeanlagen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

4. Ruhender Verkehr

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 50 m² auf **2 Stellplätze pro Wohneinheit** festgesetzt.

Die Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

5. Freileitungen

(§74 (1) Nr. 5 LBO)

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

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 23.03.2016

Thalmann
Bürgermeister

E HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Erdaushub

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

2. Belange des Landesdenkmalamtes

Derzeit liegen keine Hinweise auf Kultur- oder Bodendenkmale vor.

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

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

3. Belange des Bodenschutzes

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4. Pflanzplan

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

5. Nachbarrecht

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

6. Artenschutzrechtliche Belange

Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel&Matthäus, Stuttgart, Vorabzug, Stand 02.02.2015 wird verwiesen.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgenden Maßnahmenempfehlungen:

Auf Grundlage der erfassten Habitatstrukturen für europarechtlich geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie eignet sich der Eingriffsbereich des Planvorhabens als Bruthabitat für siedlungstypische, ubiquitäre, boden- und zweigbrütende Vogelarten.

Für die im Eingriffsbereich potenziell vorkommenden Vogelarten sind Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG bei Durchführung bauzeitlicher Vermeidungsmaßnahmen mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Als Vermeidungsmaßnahme sind die Zeiten für die Rodung bzw. Entnahme von Gehölzen unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeiten nach den Regelungen des § 39 BNatSchG auf Oktober bis Februar zu beschränken.

Eine verbotsrelevante Betroffenheit weiterer Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie kann vorhabenbedingt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Auf das Gutachten wird verwiesen.

7. Lage in Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietszone III im Wasserschutzgebiet „Zweckverband WVG Oberes Elsenztal (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 30.09.1986). Die entsprechenden Bestimmungen dieser Rechtsverordnung sind zu beachten.

8. Vorhandene Leitungstrassen / Baumschutzmaßnahmen

Im Drosselweg sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger verlegt wurden. Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag >10cm, Auftrag > 30cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Erdgas Südwest rechtzeitig in die Planung einzubeziehen, um der Kostenmiminierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zudem Telekommunikationsanlagen der Telekom, welche bei Baumaßnahmen ggfs. zu sichern sind. Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

Sofern Baumschutzmaßnahmen (Schutz von Leitungstrassen gegen Beschädigung durch Baumwurzeln) zu treffen sind, ist dies Sache der Plandurchführung, die Kosten sind vom Veranlasser der Pflanzungen zu tragen.

9. Vorschlagsliste zur Artenverwendung

Folgende Gehölze können für Pflanzmaßnahmen verwendet werden:

Das Anpflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen ist im gesamten Plangebiet unzulässig

Bäume / Hochstämme:

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
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:

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

Gehölze für geschnittene Hecken zur Grundstückseinfriedigung

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Acer campestre	Feldahorn

Hinweis: Weitere Gehölzarten entsprechend der Vorschlagsliste der Beratungsstelle für Grünplanung und Obstbau des Landratsamtes Heilbronn sind möglich.

Rankgewächse zur Begrünung von Fassaden

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

10. Hinweis auf 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.

11. Vorhandene Gutachten

Folgende Gutachten liegen vor und werden Teil des Bebauungsplans:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel&Matthäus, Stuttgart, Stand 02.02.2015

F VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	am	03.03.2015
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	am	13.03.2015
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	16.03.2015 02.04.2015
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	vom bis	09.03.2015 02.04.2015
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am	16.06.2015
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung §3 Abs. 2 BauGB	am	03.07.2015
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt	vom bis	14.07.2015 14.08.2015
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden §4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB	vom bis	23.06.2015 07.08.2015
Beschluss über Anregungen	am	22.03.2016
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	am	22.03.2016
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GmO/BW	am	22.03.2016
Ausfertigung der Satzungen	am	23.03.2016
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	15.04.2016

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

**Ausfertigung:
Stadt Eppingen**

Eppingen, 23.03.2016

Thalmann
Bürgermeister

Große Kreisstadt Eppingen
Stadtteil Richen

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften
"Heiligenberg, Berwanger Weg und
Ittlinger Hohl Teil II – 1. Änderung"
Plan Nr. 6.006/2**

– Allgemeines Wohngebiet (WA) –

Begründung

(§ 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB und § 13a BauGB)

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Satzung

Planungsstand 22.03.2016

1. Allgemeines

Die Große Kreisstadt Eppingen ist eine Flächengemeinde mit sechs Stadtteilen und derzeit rund 21.500 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 Richen liegt im Osten der Gesamtstadt, verfügt über einen S-Bahn-Anschluss und besitzt schon aus diesem Grund eine hohe Priorität im Hinblick auf das Schaffen von Wohnraum in der Innenentwicklung.

2. Anlass und Ziel der Planaufstellung

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. Die Stadt Eppingen beschäftigt sich seit geraumer Zeit intensiv mit der Entwicklung innerstädtischer Potenzialflächen und der Anpassung und Sicherung bereits bestehender städtebaulicher Strukturen im Innenbereich. Auf dieser Grundlage wurden bereits wesentliche, die künftige Entwicklung der Stadt prägende Konzepte erarbeitet, die dem Grundsatz der Innenentwicklung zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs Rechnung tragen. Hierzu gehört auch die Frage der weiteren Spielplatzentwicklung. In diesem Rahmen besteht in der Stadt Eppingen eine strategische Grundausrichtung, bestehende Spielplätze mit Entwicklungspotenzial weiter zu qualifizieren und im Gegenzug Spielplatzstandorte mit einer geringen Lagegunst oder einem eingeschränkten räumlichen Entwicklungspotenzial zu Wohnbauflächen umzuwidmen. Dies auch im Falle des Spielplatzes am Drosselweg. Der Beschluss zur Auflösung des Spielplatzes Drosselweg fiel inhaltlich vor dem Hintergrund das im Bereich des Baugebietes Heiligenberg, Berwanger Weg, Ittlinger Hohl durchgängig eine Individualwohnbebauung vorzufinden ist, welche über ausreichende private Freiflächen / Gartenflächen verfügt, über die ein Spiel von Kleinkindern auch im nachbarschaftlich-sozialen Kontext gut abgewickelt werden kann, während hingegen qualifizierte Spielangebote für ältere Kinder auf dem vorhandenen Gelände des Kinderspielplatzes Drosselweg aufgrund der Größe und Dimension nur eingeschränkt realisierbar sind.

Das Erfordernis der Planaufstellung gem. §1 Abs. 3 BauGB ergibt sich demnach aus der Zielsetzung zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne der an diesem Standort gewünschten wohnbaulichen Innenentwicklung in einem der Umgebungsbebauung angepassten Maß der baulichen Nutzung.

3. Vorhandener Bestandsbebauungsplan

Der rechtskräftige Bestandsbebauungsplan "Heiligenberg, Berwanger Weg und Ittlinger Hohl Teil II" weist den Geltungsbereich als Grünfläche sowie als Straßenfläche aus.

Abbildung 1: Bestandsbebauungsplan mit Lage des Änderungsbereichs



4. Verfahren

Die Änderung des Bestandsbebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß §13a im beschleunigten Verfahren. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß §13a Abs.1 Nr.1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, weil der Bebauungsplan der städtebaulichen Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innentwicklung dient und

- weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche 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 genannten Schutzgüter bestehen.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- dennoch eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 durchgeführt wird,
- die Auslegung nach § 3 Abs.2 durchgeführt wird, die Beteiligung nach § 4 Abs.2 durchgeführt wird,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen wird,
- § 4c (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist und die Möglichkeit gegeben ist, den Flächennutzungsplan redaktionell zu berichtigen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Dies auch aus dem Grund der Geringfügigkeit der abzusehenden Eingriffswirkung (vgl. nachfolgende grünordnerische Darlegungen im Zuge dieser Begründung).

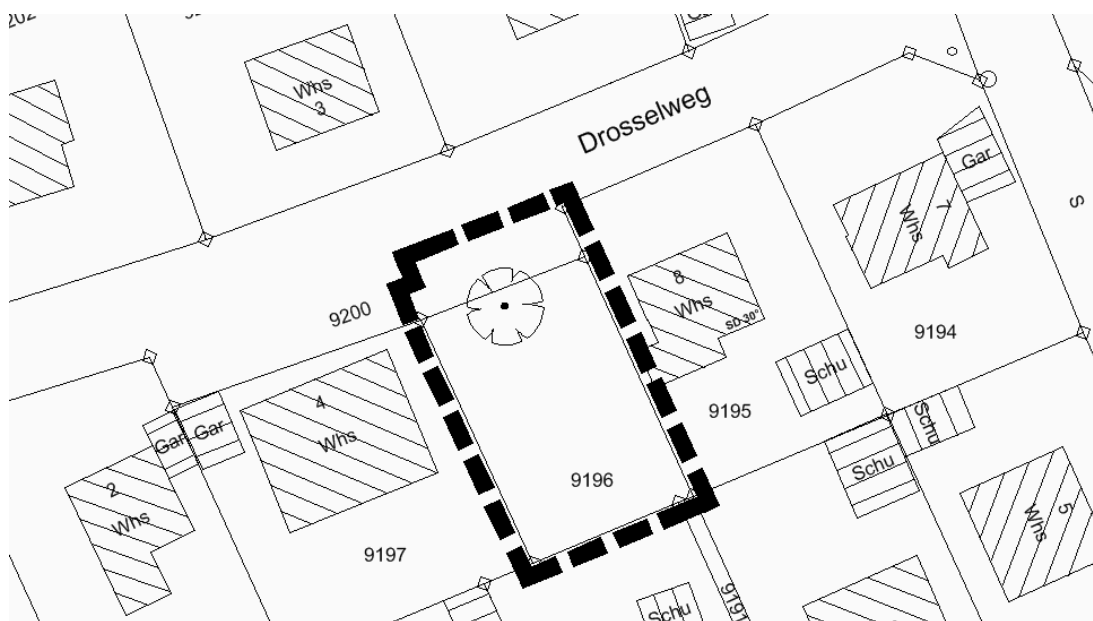
5. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet umfasst den heutigen Kinderspielplatz am Drosselweg und Teile der entlang des Straßenraums des Drosselwegs vorhandenen öffentlichen Parkierung.

Die Abgrenzung des Plangebiets ist in der beiliegenden, maßgeblichen Plankarte dargestellt (vgl. Abbildung) und umfasst folgende Flurstücke auf Gemarkung Eppingen-Richen: Flst. Nr. 9196 (Kinderspielplatz) und 9200 (Drosselweg, Teilfläche)

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,05 ha.

Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans, o.M.,



6. Derzeitige Situation im Plangebiet

6.1. Derzeitige Situation

Bestehende Nutzung und Merkmale innerhalb des Plangebietsbereichs

Das Plangebiet umfasst den heutigen Kinderspielplatz, der unterhalb einer Böschungskante des Drosselwegs gelegen und durch eine Rasenfläche sowie Kinderspielgeräte sowie einem einzelstehenden Laubgehölz geprägt ist.

Abbildung 3: Luftbild des Plangeltungsbereichs und dessen räumliches Umfeld (Quelle: Google)

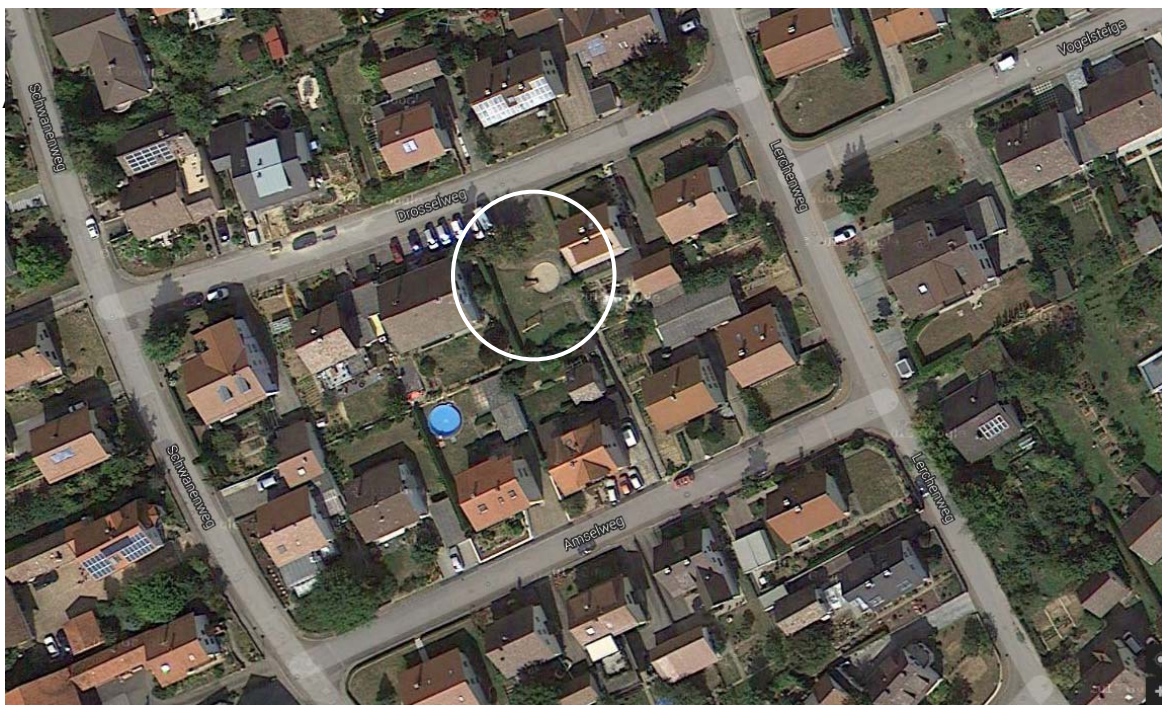


Abbildung 4: Bestandssituation in und angrenzend an das Plangebiet



Bestehende Nutzung und Merkmale außerhalb des Plangeltungsbereichs

Der Plangeltungsbereich liegt inmitten einer umgebenden Bestandssiedlungsstruktur im Nordosten von Richen, welche durchgängig durch eine ein- und zweigeschossige Wohnbebauung geprägt ist.

6.2. Rechtliche Situation und Einordnung in die Bauleitplanung der Stadt Eppingen

Landesentwicklungsplanung 2002

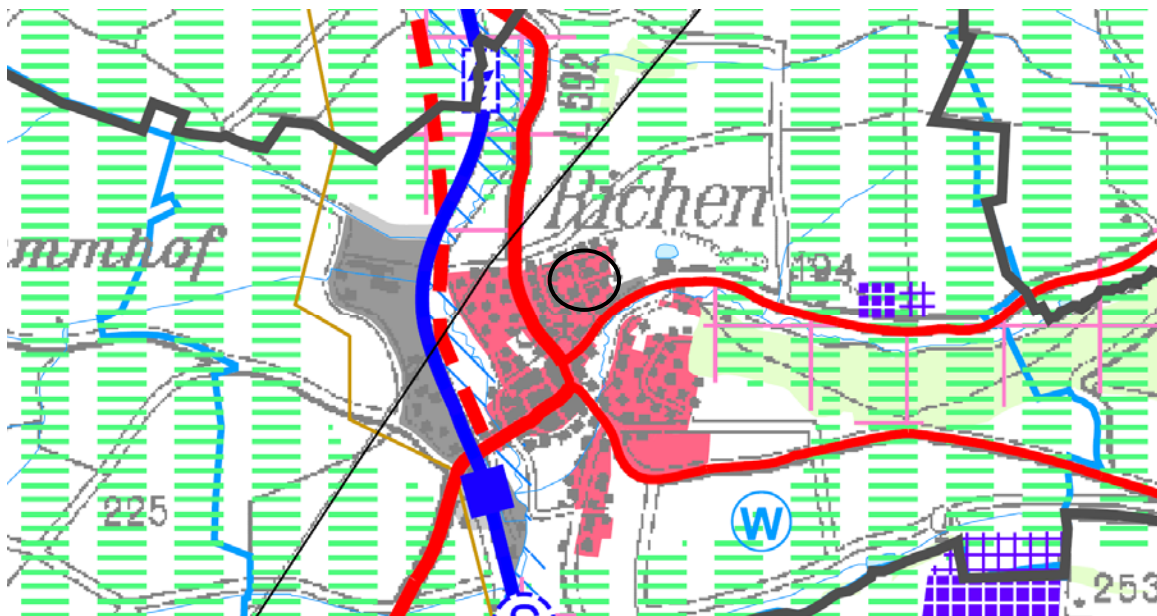
Die Stadt Eppingen liegt in der Region Franken (Landkreis Heilbronn) und gehört zum Ländlichen Raum im engeren Sinne. Die Stadt liegt auf der Landesentwicklungsachse (Bretten) - Eppingen - Schwaigern - Leingarten - Heilbronn - Weinsberg - Obersulm - Bretzfeld - Öhringen - Neuenstein/ Waldenburg/ Kupferzell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

Regionalplan Heilbronn - Franken 2020

Die Stadt Eppingen ist als Unterzentrum festgelegt und wird als Mittelzentrum vorgeschlagen. Der Stadtteil Richen unterliegt der Eigenentwicklung.

Der Regionalplan Heilbronn-Franken weist in der Raumnutzungskarte das Plangebiet als Bestandssiedlungsfläche Wohnen aus.

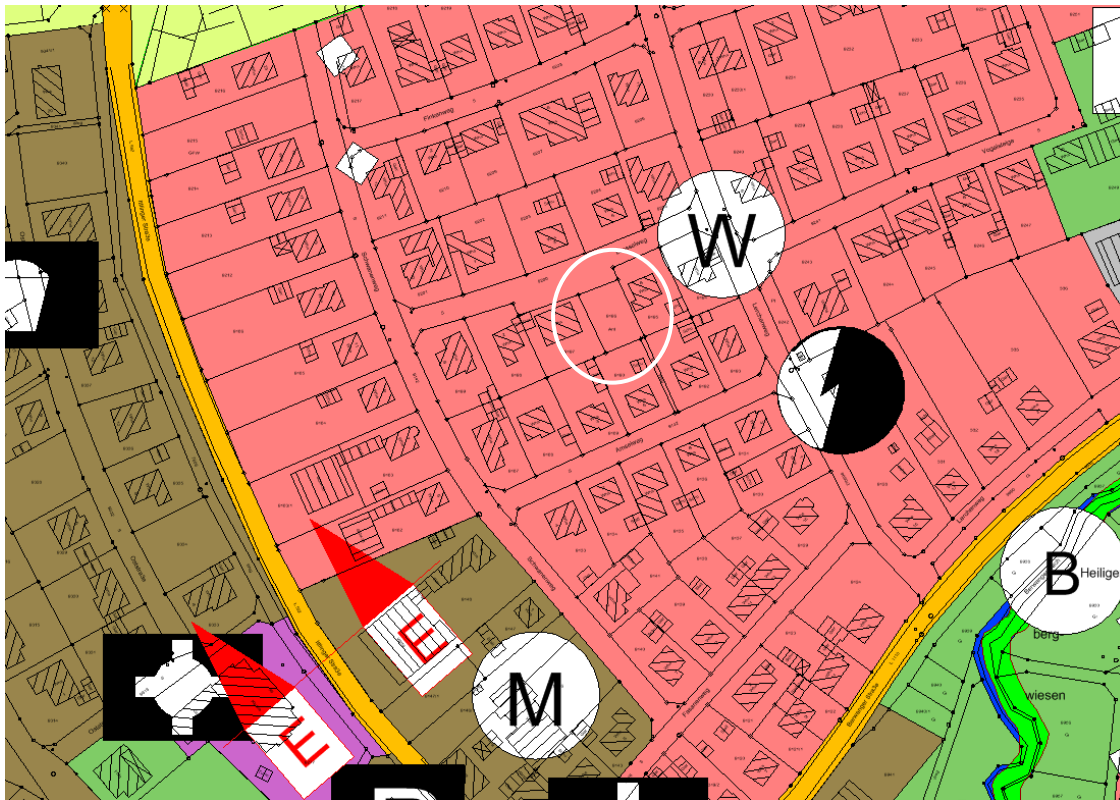
Abbildung 5: Auszug aus Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020



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 Bestandswohnfläche aus. Der Bebauungsplan entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2017 vom 28.06.2007;



Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietszone III im Wasserschutzgebiet „Zweckverband WVG Oberes Elsenztal (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 30.09.1986).

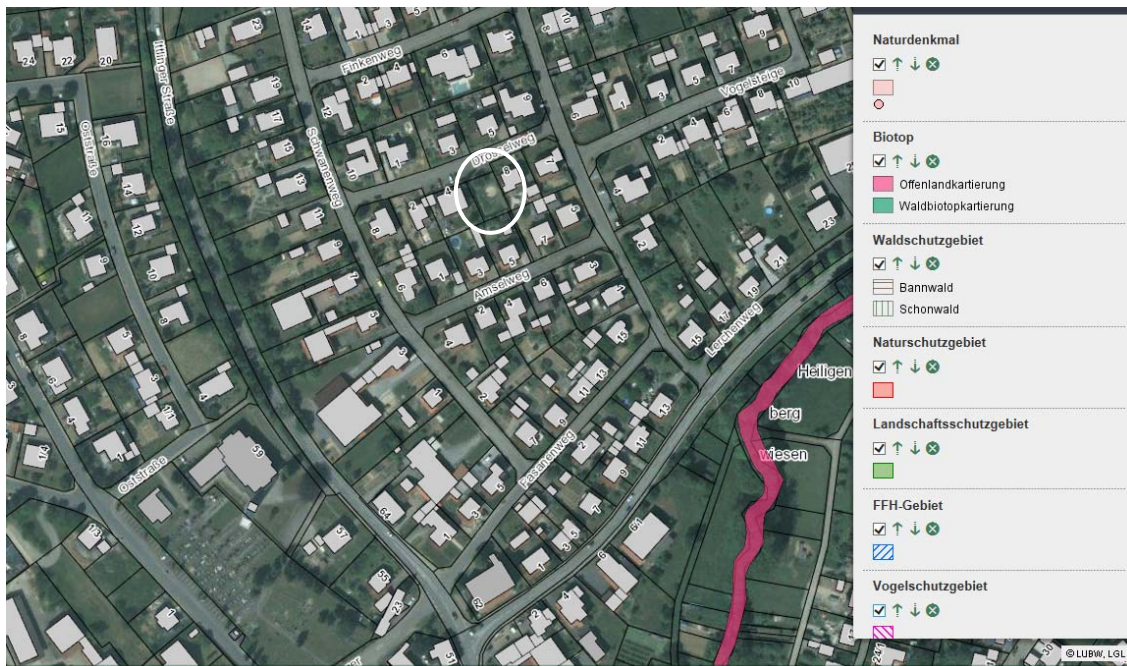
Überschwemmungsgebiete bzw. hochwassergefährdete Bereiche sind nicht vorhanden.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht / Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt im bebauten Innenbereich.

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

Abbildung 7: Auszug Schutzgebietskulissen (Quelle LuBW, 2015)



Altlasten

Kenntnisse über Altlasten / Altstandorte liegen nicht vor.

Kulturdenkmale

Kenntnisse über Kulturdenkmale liegen nicht vor.

6. Städtebauliche Konzeption, vorgesehene Planänderung

6.1. Planungskonzept, Ver- und Entsorgung, Verkehrliche Erschließung

Das städtebauliche Konzept sieht vor, eine wohnbauliche Nachnutzung auf dem Kinderspielplatzstandort in Form einer Einzelhausbebauung vorzusehen, die sich analog des Bestandsgebäudes Drosselweg 4 mit der EFH-Höhe auf den Straßenraum des Drosselwegs ausrichtet, eine vergleichbare Höhenentwicklung besitzt und rückwärtig in den Blockinnenraum eine Gartenfläche ausbildet. Die Parkierung erfolgt ebenfalls analog zum Drosselweg 4 auf der Westseite des Grundstücks in Form von privaten Stellplätzen, im Bereich der heutigen öffentlichen Parkierungsanlage und der Option von Carport / Garage in der Flucht der vorhandenen Garagen der Bestandsgebäude Drosselweg 2 und 4.

Die Ver- und Entsorgung ist über die vorhandenen Leitungstrassen im umliegenden Straßennetz gesichert. Gleiches gilt für die verkehrliche Erschließung, die über den Drosselweg abgewickelt wird. Für diesen liegt eine Ausbau- / Gestaltungsplanung vor, die auch in der Plandarstellung des Bebauungsplans nachrichtlich enthalten ist. Im Zuge der wohnbaulichen Entwicklung wird mit den Senkrechtparkern entlang des Drosselwegs ein Teil des öffentlichen Parkierungsangebotes in Anspruch genommen. Vor dem Hintergrund des verbleibenden öffentlichen Parkierungsangebotes der Senkrechtparker und der Querschnittsbreite des Drosselwegs und der angrenzenden Straßenzüge, welche mit einer Regelquerschnittsbreite von mindestens 5,50m auch ein Parken im Straßenraum zulassen, besteht jedoch weiterhin ein ausreichendes öffentliches Parkierungsangebot für das Quartier.

6.2. Planungsrechtlichen Festsetzungen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Bereitstellung von Wohnraum im Zuge der Innenentwicklung, wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind allgemein 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 von sonstigen nicht störenden Handwerksbetrieben sowie der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen, da das Umfeld des Plangebietes vorwiegend durch eine sensible Wohnnutzung geprägt ist und für die Unterbringung derartiger Einrichtungen im Ortszentrum ausreichende Möglichkeiten bietet.

Mit gleicher Begründung werden die nach §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen ebenfalls ausgeschlossen.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Plangeltungsbereich mit 0,4 festgesetzt, um eine angemessene bauliche Ausnutzung zu gewährleisten, gleichzeitig aber auch eine dem angrenzenden Bestand gegenüber angemessene bauliche Dichte mit entsprechenden Freiflächenanteilen zu sichern.

Zum Maß der baulichen Nutzung gehört zudem die Festsetzung der baulichen Höhen, welche im Bestandsbebauungsplan zwar definiert sind, jedoch durch Neu- und Umbauten bereits überformt wurden. Aus diesem Grunde orientiert sich der Bebauungsplan an den faktischen im direkten Umfeld vorhandenen Gebäudehöhen. In der Folge wird eine maximale Traufhöhe von 4,60m festgesetzt, welche eine gute bauliche Ausnutzung des Dachgeschosses über ein eingeschossiges Gebäude mit ausreichendem Kniestock erlaubt und eine maximale Firsthöhe von 8,00m.

Beide festgesetzten Höhen liegen nur leicht über der Höhenentwicklung des Nachbargebäude Drosselweg 4, wobei die festgesetzte EFH gegenüber dem Gebäude Drosselweg 4 wiederum um 0,60m niedriger liegt, was dieses in der späteren visuellen Ansicht wieder ausgleicht.

6.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen

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 bereits im Zuge der planungsrechtlichen Festsetzungen zu klären.

Von der Lage der Baugrenzen orientieren sich die Festsetzungen am angrenzenden Bestandsgebäude Drosselweg 4. Gleiches gilt für die Stellung baulicher Anlagen / die Ausrichtung der Hauptfirstrichtung.

6.2.4 Bauweise

Um eine möglichst gute Einbindung der Ergänzungsbebauung in den umliegenden Bestand zu sichern und die städtebauliche Dichte in einem angemessenen Rahmen zu halten, wird als Bauweise eine Beschränkung auf Einzelhäuser festgesetzt.

6.2.5 Stellplätze, Carports und Garagen

Die Regelungen zu Stellplätzen, Carports und Garagen haben das Ziel, die private Parkierung städtebaulich zu ordnen und ein visuell gegenüber dem Bestand einheitliche Bild zu generieren. In diesem Rahmen werden offene Stellplätze andockend an die verbleibenden öffentlichen Stellplätze in Zuordnung zum Straßenraum des Drosselwegs zugelassen, hier nicht aber Carports und Garagen.

Die Option der Erstellung von Carports und Garagen wird in der Folge analog zu dem angrenzenden Bestandsgebäuden Drosselweg 4 zurückversetzt auf der Westseite des Gebäudes bzw. im Baufenster selbst ermöglicht.

Der Ausschluss von Tiefgaragen erfolgt neben dem Aspekt der hierfür schwierigen topografischen Ausgangssituation auch vor dem Ziel, visuell belastende Tiefgaragenabfahrten im Bild des Straßenraums des Drosselwegs zu vermeiden.

6.2.6 Pflanzgebote

Es wird ein allgemeines Pflanzgebot für das Privatgrundstück eingeführt, welches dazu dienen soll, den Verlust des vorhandenen Bestandsgehölzes auszugleichen und darüber hinaus den rückwärtigen Gartenanteil durch ein visuell prägendes Gehölz zu strukturieren.

6.2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden im Minimierungsaspekt zum Schutzgut Wasser und zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen und zur Pufferung des Regenwasserabflusses Regelungen zum Material von metallenen Dacheindeckungen sowie zur Begrünung von Flachdächern getroffen.

Zur Sicherstellung einer Strukturierung und Durchgrünung der privaten Freiflächen werden Regelungen zur gärtnerischen Gestaltung und zur Minimierung des Belegens der Freiflächen mit wasserundurchlässigen Oberflächen getroffen.

Die Maßgaben zur Beleuchtung der öffentlichen Räume mit speziellen insektenfreundlichen Leuchtmitteln dient dem Minimierungsaspekt im Schutzgut Arten und Biotope.

6.2.8 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.

6.2.9 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden

Vor dem Ziel der städtebaulichen Wahrung des Gebietscharakters, welcher durch eine lockere Individualwohnbebauung geprägt ist, wird die höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal 2 Wohnungen begrenzt. Die Festsetzung dient auch dem Ziel, über die Reglementierung der Zahl der Wohneinheiten sicherzustellen, dass die private Parkierung auf dem Privatgrundstück abgewickelt werden kann, der Parkierungsdruck auf den Öffentlichen Raum im Zuge der baulichen Entwicklung nicht zunimmt und damit die Funktion des angrenzenden Öffentlichen Straßenraums als Aufenthalts- und Kommunikationsort nicht leidet.

6.3. Örtliche Bauvorschriften

6.3.1 Dachformen / Materialien / Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform/ Dachgestaltung:

Die Dachneigungen der beiden nächstangrenzenden Bestandsgebäude liegen bei 30° bzw. 32°. Zur besseren Ausnutzung der Gebäude und der Solarnutzung wird eine Spreizung der Dachneigung von 30° bis 35° festgesetzt, welche im Zuge einer möglichen Neubebauung dazu beiträgt, verbesserte Voraussetzungen zum Ausbau von Dachgeschossen und zur Nutzung von Solarenergie zu schaffen und gleichzeitig den städtebaulichen Grundcharakter von durchschnittlich steil geneigten Satteldächern zu wahren.

Zum Erreichen eines möglichst guten Einbindens der neuen Dachflächen in die umgebende Dachlandschaft werden Festsetzungen zur Art der Dacheindeckung und zur Farbgebung von der Dacheindeckung getroffen, welche sich in die umgebende Dachlandschaft einordnen sollen.

Um Solarkollektoren und Photovoltaikmodule möglichst gut in die entstehenden Dachflächen einzupassen, werden gestalterische Festsetzungen zu deren Anpassung an die Neigung des Hauptdaches und zur Höhenentwicklung getroffen. Ziel ist es, die im Zuge der Nutzung regenerativer Energien gewünschten technischen Elemente möglichst unauffällig gestalterisch in den Gesamtgestaltungskontext der Dachlandschaft einzubinden und gleichzeitig visuell störende Situationen zu vermeiden.

Äußere Gestaltung:

Zur Vermeidung von Blendwirkungen und zur Sicherstellung einer Einbindung der Neubauten des Plangebietes in die Eigenart des Ortes und des umliegenden Siedlungsbestandes werden grelle, leuchtende, glänzende und lichtreflektierende Materialien ausgeschlossen. Zur Sicherung der Anwendbarkeit von Einrichtungen zur aktiven oder passiven Nutzung von Sonnenenergie werden diese Fallgruppen zugelassen.

6.3.2 Stützmauern / Einfriedigungen / Abfallbehälter

Ziel der hier formulierten Vorschriften 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 im 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.

Die Vorschriften zu Müllbehältern verfolgen das Ziel, die visuellen Belastungen gegenüber dem angrenzenden öffentlichen Raum, der auch die Funktion als Aufenthalts- und Kommunikationsraum wahrnehmen soll, möglichst zu minimieren.

6.3.3 Werbeanlagen

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.

Die Maßgaben zur Beleuchtung von Werbeanlagen mit speziellen insektenfreundlichen Leuchtmitteln dient dem Minimierungsaspekt im Schutzgut Arten und Biotope.

6.3.4 Ruhender Verkehr

In Erweiterung zu § 37 Abs. 1 LBO hat die Gemeinde gemäß § 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO beschlossen, die Stellplatzverpflichtung mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit größer als 50 m² festzusetzen. Aus Sicht der Stadt ist eine erhöhte nachzuweisende Stellplatzanzahl gerechtfertigt, da im Planungsgebiet in der Ausgangssituation nur begrenzte Verkehrs- und Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen und im Zuge der Umgestaltung der Straßenräume (vgl. nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung des Bebauungsplans) diese auch stärker den Charakter als Aufenthalts- und Kommunikationsraum für die Bewohnerschaft erlangen sollen.

Der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit kommt eine zusätzliche Bedeutung zu, da im ländlichen Raum mit einer durchschnittlichen Anzahl von 2 Pkw pro Familie zu rechnen ist. Vor diesem Hintergrund wird eine erhöhte, nachzuweisende Stellplatzanzahl aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation des Baugebiets für gerechtfertigt gehalten.

Für Wohneinheiten kleiner als 50 m² (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.

6.3.5 Freileitungen

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 sind daher entsprechend der Festsetzungsoptionen des §74 (1) Nr. 5 LBO unterirdisch zu ausführen.

7. Artenschutz und Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Artenschutz:

Auf die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1: Konfliktabschätzung) der Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel&Matthäus, Stuttgart, Stand 02.02.2015 wird verwiesen.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgenden Maßnahmenempfehlungen:

„Auf Grundlage der erfassten Habitatstrukturen für europarechtlich geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie eignet sich der Eingriffsbereich des Planvorhabens als Bruthabitat für siedlungstypische, ubiquitäre, boden- und zweigbrütende Vogelarten.

Für die im Eingriffsbereich potenziell vorkommenden Vogelarten sind Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG bei Durchführung bauzeitlicher Vermeidungsmaßnahmen mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Als Vermeidungsmaßnahme sind die Zeiten für die Rodung bzw. Entnahme von Gehölzen unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeiten nach den Regelungen des § 39 BNatSchG auf Oktober bis Februar zu beschränken.

Eine verbotsrelevante Betroffenheit weiterer Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie kann vorhabenbedingt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden“

Auf das Gutachten wird verwiesen.

7.2 Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

Die durch diese Bebauungsplanung verfolgten Ziele entsprechen den Zielen der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des §13a BauGB, es handelt sich damit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung des Einzelfalls bestehen nicht.

Schwellenwerte gem. §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 0,05 ha. Im Hinblick auf den Versiegelungsgrad wird der Schwellenwert von 20.000 m² einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei einer Vollaussnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl (incl. Überschreitung von 50% gem. § 19 Abs. 4 Satz 2) von 0,60 nicht erreicht. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden bestehen nicht. Auf eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien kann somit verzichtet werden.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes:

Es werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) erkannt. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.

Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens gem. §13 BauGB:

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des einfachen Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann. Ebenso kann verzichtet werden auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB. Von den dargestellten Verfahrensschritten wird abgesehen.

Eingriffsbewertung und Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Da es sich um einen kleingebietlichen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, entfällt nach §13a Abs. 2. Nr. 4 BauGB das Erfordernis einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten demnach als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13 a 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 grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Wenngleich im Rahmen eines Bebauungsplans nach §13a BauGB kein formaler Umweltbericht und keine Eingriffsbilanzierung abzuarbeiten ist, so ist dennoch die Wertigkeit der grünordnerischen Ausgangssituation und die Wirkung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter darzulegen, um die notwendigen Abwägungsbelange darzustellen. Dieses wird im Folgenden vollzogen, die nachfolgenden Darstellungen zeigen die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter:

Darstellung der Ausgangssituation und der zu erwartenden Eingriffswirkung

Schutzgut Arten und Biotope

Im Plangebiet befindet sich mit dem Spielplatzstandort eine infrastrukturelle Ausstattung, welche durch eine Rasenfläche und ein Solitärgehölz begleitet wird. Das Plangebiet liegt in der bebauten Innerortslage und besitzt keinen Kontext zu angrenzenden Landschaftsräumen. Im Schutzgut Arten und Biotope existiert damit eine untergeordnete Wertigkeit. Im Sinne der Eingriffswirkung spielt die Inanspruchnahme des Solitärgehölzes die einzige Rolle. Hierfür ist jedoch ein Ausgleich durch die Pflanzung eines Laubgehölzes auf der privaten Grundstücksfläche vorgesehen.

Schutzgut Boden, Bedeutung für die Landwirtschaft

Das Plangebiet besitzt im Schutzgut Boden durch den baulich hergestellten Spielplatzstandort und die Böschungskante zum Drosselweg eine weitgehende Vorbelastung und damit eine nur untergeordnete Wertigkeit in der Ausgangssituation. Daten aus der Reichsbodenschätzung liegt als Anhaltspunkt der Ausgangswertigkeit nicht vor.

In der Summe ist durch die bauliche Entwicklung im Rahmen der Grundflächenzahl zzgl. der möglichen Überschreitungen bis GRZ 0,6 ein maximaler Versiegelungsgrad von rund 280qm zu erwarten, im Rahmen derer Bodenstrukturen durch Überbauung vollständig in Anspruch genommen werden.

Aufgrund der Lage im Innenbereich besitzt das Plangebiet keine relevante Funktion für die Landwirtschaft.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereichs existieren keine natürlichen Gewässer. In der Summe ist durch die bauliche Entwicklung im Rahmen der Grundflächenzahl zzgl. der möglichen Überschreitungen bis GRZ 0,6 ein maximaler Versiegelungsgrades von rund 280qm zu erwarten, im Rahmen dessen Bodenstrukturen durch Überbauung vollständig in Anspruch genommen werden und entsprechende Puffer- und Filterfunktion verloren gehen.

Durch die beabsichtigte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet sind keine besonderen Kontaminationsgefahren im Zuge und nach der Aufsiedlung zu erwarten.

Schutzgut Klima / Klimaschutzfolgenanpassung

Die vorgesehene bauliche Entwicklung bezieht sich auf einen Freibereich in der bebauten Innerortslage, welcher als Siedlungsklimatop anzusprechen ist, jedoch durch seine geringe Größe und strukturelle Ausstattung sowie aufgrund der umgebenden Bestandsbebauung keine relevante siedlungsklimatische Funktion besitzt.

In der Summe halten sich die Eingriffswirkungen in das Schutzgut Klima aufgrund der vorhandenen baulichen Vorbelastung in engen Grenzen.

Im Kontext der Klimaschutzfolgenanpassung wird die bauliche Entwicklung an einem Standort vollzogen, welcher bereits durch eine vorhandene Siedlungsstruktur vorbelastet ist, insofern sind Mehrbelastungen gegenüber einem bislang baulich nicht vorgeprägten Standort deutlich minimiert. Durch die Orientierung der Gebäude nach Süd / Südost ist und die Festsetzung eines Satteldachs mit Dachneigung 30°-35° ist eine effektive Nutzung von regenerativen Energien (Photovoltaik / Solarthermie) möglich. Die Festsetzung des allgemeinen Pflanzgebotes tragen dazu bei, eine vegetative Strukturierung der entstehenden privaten Freifläche zu vollziehen.

Schutzgut Mensch / Erholung

Im Schutzgut Mensch / Erholung besitzt das Plangebiet aufgrund des Vorhandenseins des Spielplatzstandortes eine relevante Funktion, die durch die wohnbauliche Nachnutzung in Anspruch genommen wird. Dies jedoch vor dem Hintergrund der kommunalen Strategie der Stadt Eppingen, bestehende geeignete Spielplatzstandorte weiter zu qualifizieren und damit in der Summe trotz des quantitativen Wegfalls einzelner Spielplatzstandorte das Angebot für Kinderspiel im Stadtteil / Quartier qualitativ deutlich zu verbessern.

Der Wegfall der fußläufigen Verbindung zwischen dem Drosselweg und dem Amselweg bezieht sich letztlich nur auf die Erschließung des derzeitigen Spielplatzes, da eine Weiterführung des Fußwegs nach Süden in Richtung Fasanenweg / Berwanger Straße nicht vorhanden ist.

Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild

Das Plangebiet bezieht sich auf eine bereits baulich vorgenutzte Ausgangssituation und ist von umgebender Bebauung geprägt. Vor diesem Hintergrund sind die Eingriffswirkungen in das Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild als untergeordnet anzusprechen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich über die vorhandenen baulichen Strukturen hinaus keine Sachgüter, welche aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen nicht wiederherzustellen wären. Kulturgüter existieren nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Fazit der geprüften Eingriffswirkungen

Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung zu vollziehenden Eingriffswirkungen beziehen sich vorrangig auf die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotop (Solitärgehölz), Boden / Wasser (zusätzlicher Versiegelungseffekt) und Mensch / Erholung (Inanspruchnahme des Spielplatzstandortes jedoch bei qualitativer Kompensation an anderer Stelle).

Vor dem Hintergrund

- der Kleinteiligkeit des Plangebietes,
- dass das Plangebiet bereits im Umfeld baulich vorgeprägt ist,
- dass im Bereich des heutigen Spielplatzes keine hochwertigen Strukturen vorzufinden sind,
- dass die Eingriffswirkungen sich auf einen quantitativ und qualitativ stark eingegrenzten Rahmen beziehen
- und der Bebauungsplan dazu dient, die Innenentwicklung durch die Stärkung sozialer Infrastruktureinrichtungen zu unterstützen und damit ggfs. auch flächenzehrenden Entwicklungen im Außenbereich entgegenwirkt.

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

Vorhandene Schutzgebietskulissen nach EU-Recht bzw. Naturschutzrecht

Innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet existieren keine Schutzgebiete der Natura 2000-Kulisse und keine Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz. Ebenso sind innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Biotop nach §32 NatSchG kartiert.

8. Planverwirklichung

8.1. Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Wohnbauflächen	ca. 0,05 ha
Gesamtfläche	ca. 0,05 ha

8.2. Bodenordnung / Auswirkung der Planung

Das Grundstück des Spielplatzes befindet sich im Eigentum der Stadt Eppingen, eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

8.3. Kosten

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplans entstehen Kosten für die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu erarbeitenden Gutachten und durch Anpassung der technischen Infrastruktur im Drosselweg.

Der Bebauungsplan wird durch den Geschäftsbereich Städtebauliche Entwicklung der Stadt Eppingen erstellt.

9. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Gemeinderat der Stadt Eppingen in der Sitzung am 14.12.2015 gebilligt.

Auf eine zusammenfassende Erklärung wird im Zuge des Verfahrens nach §13a BauGB verzichtet.

10. Anlagen

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

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel&Matthäus, Stuttgart, Stand 02.02.2015

Eppingen, 23.03.2016

Stuttgart, 23.03.2016

Thalmann
Bürgermeister

Dipl. Ing. Sippel
Netzwerk für Planung
und Kommunikation