



**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften  
"Hinter der Kirch II - 1.Änderung"  
Plan Nr. 7.003/1**

– *Reines Wohngebiet* –

**Textliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften**

**Satzung**

Planungsstand: 27.10.2015

Textliche Festsetzungen für den BEBAUUNGSPLAN "HINTER DER KIRCH 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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) m.W.v. 26.11.2014
- **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), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- **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 08.08.1995 (GBl. S. 617) 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. 581, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013
- **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014
- **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.2005 zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 449) m.W.v. 01.01.2014
- **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)** des Landes Baden-Württemberg vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 815)

## 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 "Hinter der Kirch II, 1.Änderung" 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. § 3 BauNVO)

Das gesamte Plangebiet wird als **Reines Wohngebiet (WR)** festgesetzt.

Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO.

Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr.1 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 Trauflänge 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 50 cm nach unten abgewichen werden.

### **3. 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.

Für Wintergärten sind auf der dem Landschaftsraum zugeordneten Gebäudeseite Überschreitungen der Baugrenze um **maximal 3,00 m** 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. Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung der Andienung der Trafostation vom randlich verlaufenden Feldweg aus:

- vgl. Planeintrag –

### **6. Versorgungsflächen und oberirdische / unterirdische Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB)

mit der Zweckbestimmung elektrische Versorgung (Trafostation):

– vgl. Planeinschrieb –

mit der Zweckbestimmung einer oberirdischen 20KV-Leitung mit Abspannmast sowie der weiterführenden unterirdischen Führung:

– vgl. Planeinschrieb –

## **7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit LR 1 festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

## **8. 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.

## **9. Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Plandarstellung gekennzeichneten Einzelgehölze und Gehölzgruppen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und ggfs. bei Abgang mit heimisch-standortgerechten Laubgehölzen zu ersetzen.

## **10. 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 (0-10°) 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.

## **11. 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 m<sup>3</sup> umbauten Raum und 2,50m Höhe zulässig – Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude zulässig.

## **12. 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 05.11.2015

---

Holaschke  
Oberbürgermeister

## **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**

Dachform und Dachneigung: vgl. Planeinschrieb

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.

#### **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. Farbgebung**

Bei der Farbgebung der Gebäude und Dächer sind gedeckte Tönungen zu verwenden. Grelle, hochglänzende und reflektierende Farben und Materialien sind unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

#### **1.3. 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. Geländeänderungen, Stützmauern:

Die Geländebeziehungen 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, 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 Einfriedigung 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 (mit Ausnahme der Zuführung aus dem Landschaftsraum zum vorhandenen Abspannmast) nicht gestattet.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 05.11.2015

---

Holaschke  
Oberbürgermeister

## **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. Der Pflanzplan ist der UNB des Landratsamtes Heilbronn vorzulegen.

### **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 vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1: Konfliktabschätzung) der Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel&Matthäus, Stuttgart, Stand 05.05./13.10.2015 wird verwiesen.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgenden Maßnahmenempfehlungen:

### **Teilgeltungsbereich Flst 7799 (Birkenweg):**

Auszug Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Teilbereich „Birkenweg“, Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel&Matthäus, Stuttgart, Stand 05.05.2015:

*„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.“*

#### Vermeidungsmaßnahmen:

*„Die Zeiten für die Rodung bzw. Entnahme von Gehölzen werden unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeiten nach den Regelungen des § 39 BNatSchG auf Oktober bis Februar beschränkt.“*

**Auf das Gutachten wird verwiesen.**

### **Teilgeltungsbereich Kapellenberg (Flst. 7753, 7754 und 7755):**

Auszug Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Teilbereich „Kapellenweg“, Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel&Matthäus, Stuttgart, Stand 13.10.2015:

*„Auf Grundlage der erfassten Habitatstrukturen für europarechtlich geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie eignet sich der Geltungsbereich des Planvorhabens bereichsweise für temporäre Einzelquartiere siedlungstypischer Fledermausarten sowie als Bruthabitat für siedlungstypische, ubiquitäre, boden-, zweig- und gebäudebrütende Vogelarten.*

*Für die im Geltungsbereich des Vorhabens potenziell vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten sind Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG bei Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen (bauzeitliche Restriktionen, vorab Kontrollbegehung bei Arbeiten an Bestandsgebäuden, ggf. nachfolgende ökologische Baubegleitung) mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.*

*Eine verbotsrelevante Betroffenheit weiterer Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kann vorhabenbedingt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.“*

*Vermeidungsmaßnahmen:*

*„Aufgrund (bereichsweiser) Eignung der Gehölzstrukturen und der Laube zur Holzlagerung (Flurstück 7754) für temporäre und diskontinuierlich genutzte Tagesquartiere einzelner Fledermausindividuen sowie als Bruthabitat siedlungstypischer Vogelarten werden die Zeiten für die Rodung bzw. Entnahme von Gehölzen und den Abbau bzw. Abriss der Laube unter Berücksichtigung der Aktivitätszeiten heimischer Fledermausarten und der Vogelbrutzeiten auf November bis Februar beschränkt.*

*Aufgrund (bereichsweiser) Eignung der Wohngebäudestrukturen für temporäre Einzelquartiere siedlungstypischer Fledermausarten und als Bruthabitat für siedlungstypische Vogelarten ist eine vorab Kontrollbegehung bei Gebäudearbeiten im Dachbereich (Dachkante bis First) und im unmittelbar unterhalb an die Dachkante angrenzenden Gebädefassadenbereich durchzuführen. Im Falle eines Quartier- und/oder Brutnachweises werden nachfolgend die Gebäudearbeiten durch eine ökologische Baubegleitung begleitet, um Tötungstatbestände für Fledermausindividuen und Brutvögel mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.*

*Auf Wunsch der Naturschutzbehörde sind je ein Tagesquartierkasten an das Wohngebäude und an einen Baum im Garten des Anwesens anzubringen.*

*Großflächige Verglasungen sind entweder zu vermeiden oder aber mit speziellen Gläsern (z.B. Ornilux) auszuführen, um Vogelschlag zu vermeiden.“*

**Auf das Gutachten wird verwiesen.**

## **7. Hinweis auf angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung**

Durch die umgebenen landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z. B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.

## 8. Hinweis zur Entwässerung

Das Grundstück kann an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen werden. Auf Grund der Höhenverhältnisse ist es möglich dass es zu Einschränkungen bei der Anordnung der Entwässerungsobjekte kommen wird. Vom Kanalschacht KS770358 im Birkenweg ausgehend kann ein Kanalhausanschluss mit einer Sohlhöhe von ca. 209,40m üNN an der süd/östlichen Grundstücksgrenze hergestellt werden.

Je nach gewählter EFH-Höhe muss kritisch geprüft werden, ob bei einer Unterkellerung des Objektes die Entwässerungsleitungen unter dem Kellerboden geführt werden können. Dies ist nicht für alle Fälle der Bebauung möglich. Mögliche Konsequenz wäre eine Hebeanlage für die Schmutzwasserentsorgung aus dem UG und die Verlegung der Grundleitungen der Dachentwässerung auf einem Niveau zwischen Erdgeschossfußbodenhöhe und Untergeschossfußbodenhöhe. Unberührt hiervon ist die Prüfung und ggf. Sicherung gegen Rückstau.

## 9. Vorhandene Leitungstrassen / Baumschutzmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 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.

## 10. 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
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Punus spinosa</i>	Schleedorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Viburnum lantana</i>	Schneeball
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe

### Gehölze für geschnittene Hecken zur Grundstückseinfriedigung

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Acer campestre</i>	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
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein

## 11. Vorhandene Gutachten

Folgende Gutachten liegen vor und werden Teil des Bebauungsplans:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Teilbereich „Birkenweg“, Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel&Matthäus, Stuttgart, Stand 05.05.2015
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Teilbereich „Kapellenweg“, Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel&Matthäus, Stuttgart, Stand 13.10.2015

## 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	19.05.2015
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung §3 Abs. 2 BauGB	am	12.06.2015
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt	vom bis	23.06.2015 24.07.2015
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden §4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB	vom bis	15.06.2015 24.07.2015
Beschluss über Anregungen	am	27.10.2015
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	am	27.10.2015
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GmO/BW	am	27.10.2015
Ausfertigung der Satzungen	am	05.11.2015
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit <b>Rechtsverbindlichkeit</b> des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	06.11.2015



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, 05.11.2015

---

Holaschke  
Oberbürgermeister

Satzung

*Große Kreisstadt Eppingen*  
*Stadtteil Rohrbach*

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften  
"Hinter der Kirch II - 1.Änderung"  
Plan Nr. 7.003/1**

– *Reines Wohngebiet (WR)* –

## **Begründung**

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

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

## **Satzung**

Planungsstand 27.10.2015

## 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 Rohrbach liegt im Westen der Gesamtstadt und unterliegt der Eigenentwicklung.

## 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 Birkenweg (Flst. 7799), welcher als Anlass und Ziel der Planaufstellung zu einer Wohnbaufläche umgewidmet werden soll.

Ebenso wurden bereits im Zuge des „Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials“ (MELAP) im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) die Potenziale zur Nachverdichtung des zur Überplanung vorgeschlagenen Bereichs erkannt und als Nachverdichtungspotenziale zusammenhängender Freibereiche („Chancen, Realisierbarkeit aus lokaler Sicht, Ortschaftsrat“), Teilfläche D dargestellt (Stadt Eppingen, MELAP-Programm, Erhebung der innerörtlichen Potentialflächen, Mai 2005).

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.

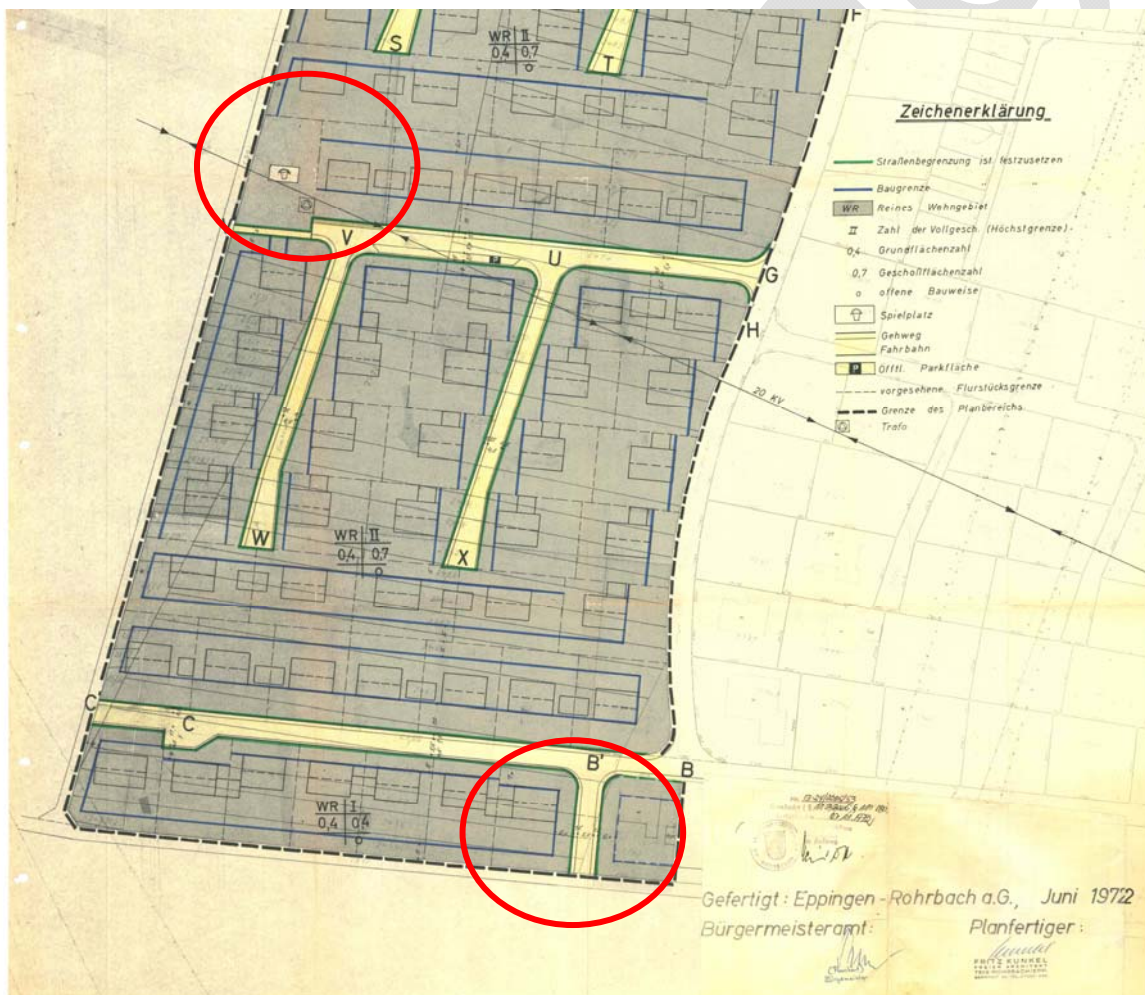
In einem weiteren Teilgeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans soll eine bislang als Straßenfläche für einen weiteren Bauabschnitt gewidmete Fläche (Flst. 7754) zu einer Wohnbaufläche umgewidmet werden, da eine Erweiterung der Siedlungsfläche schon seit längerem nicht mehr weiterverfolgt wird und das Flurstück sich bereits in privatem Besitz der Nachbarn befindet. In diesem Zuge sollen auch bauliche Entwicklungsoptionen der beiden angrenzenden Baugrundstücke im Sinne der Erweiterung der Baufenster für Anbauten eröffnet werden.

### 3. Vorhandener Bestandsbebauungsplan

Der rechtskräftige Bestandsbebauungsplan "Hinter der Kirch II" weist den Geltungsbereich im Bereich des verlängerten Birkenwegs als Spielplatzstandort aus, welcher von einer Freileitung durchquert wird. Die umgebende Bebauung ist in der Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet, im Maß der baulichen Nutzung mit zwei Vollgeschossen und einer GRZ 0,4/GFZ 0,7 in offener Bauweise festgesetzt.

Im Bereich des Kapellenbergs weist der Bestandsbebauungsplan eine nach Süden ausgerichtete öffentliche Verkehrsfläche aus, welche zur Erschließung weiterer Bauabschnitte vorgesehen war. An diese öffentliche Verkehrsfläche grenzen west- und ostseitig private Bauflächen an, welche in Art und Maß der der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet mit einer GRZ/GFZ von 0,4 und einer offenen Bauweise festgesetzt sind.

Abbildung 1: Bestandsbebauungsplan mit Lage der Änderungsbereiche



#### 4. Verfahren

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

- weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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 Bauungsplanes 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).

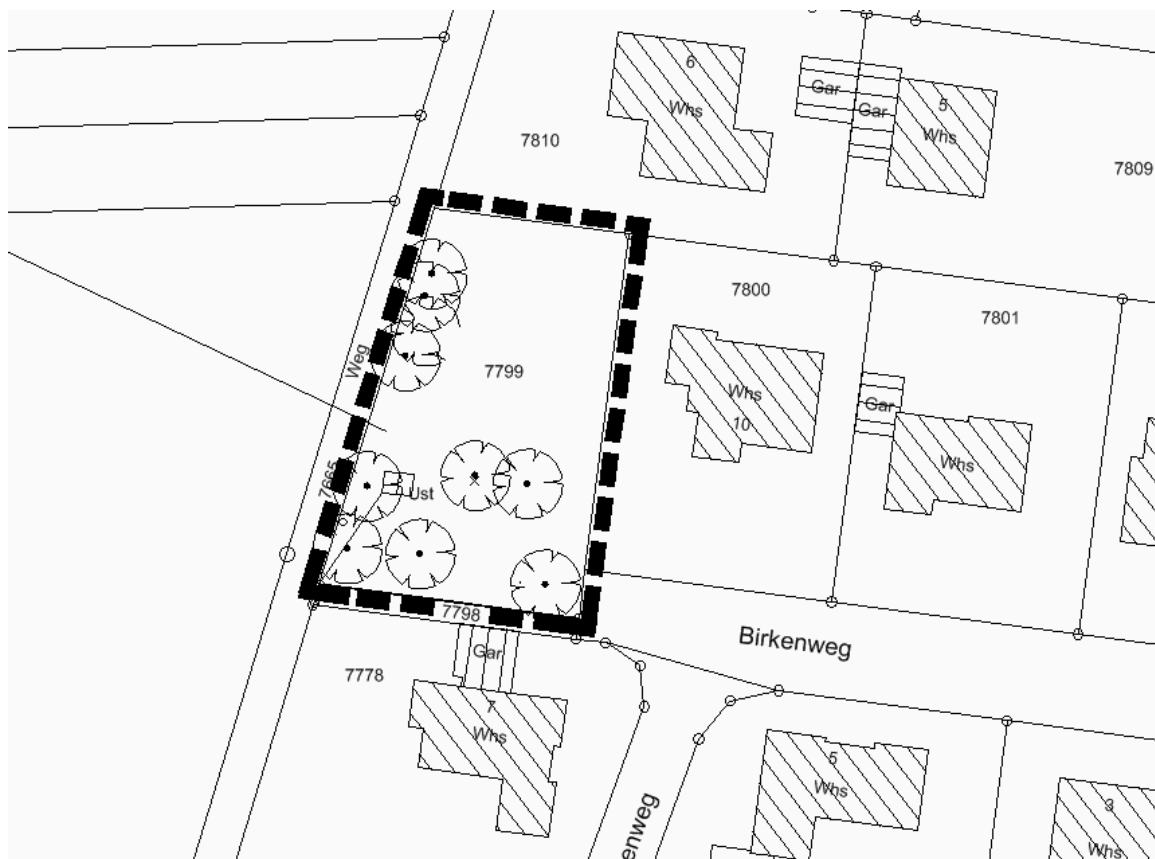
#### 5. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die Abgrenzung des Plangebiets ist in der beiliegenden, maßgeblichen Plankarte dargestellt (vgl. Anlage) und umfasst folgende Flurstücke auf Gemarkung Eppingen-Rohrbach:

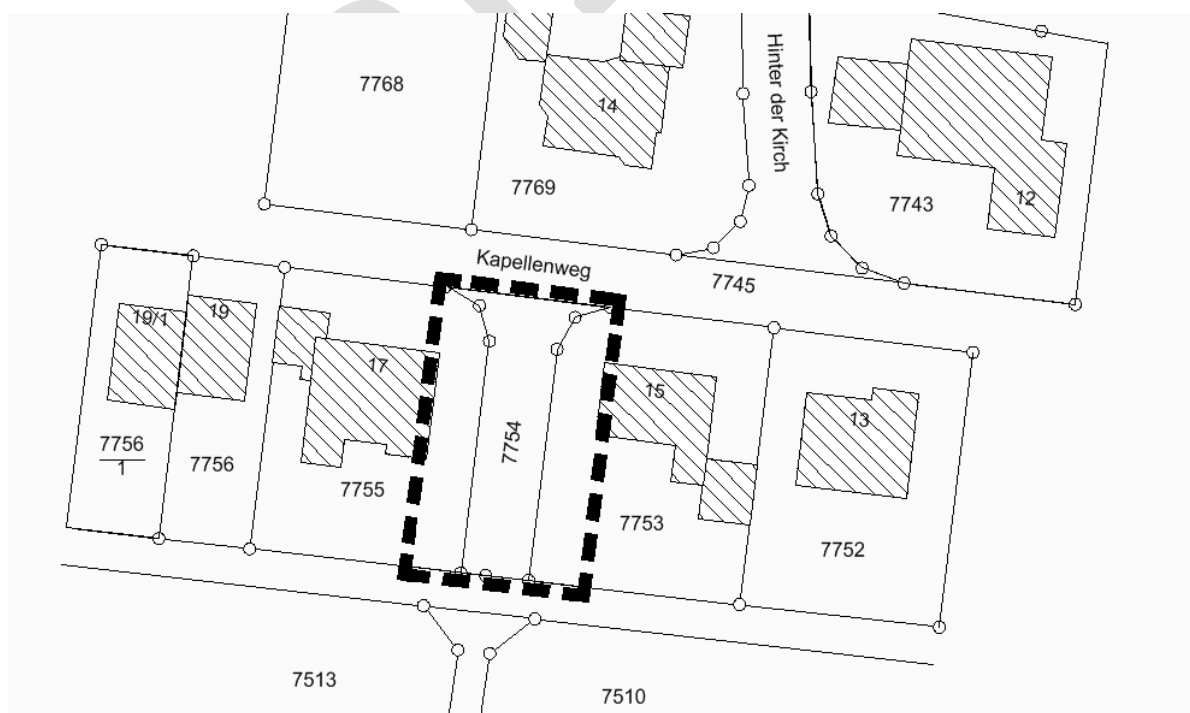
Das Plangebiet beinhaltet als Teilgeltungsbereich zum einen den heutigen Kinderspielplatz am Birkenweg, Flst. Nr. 7799 (Kinderspielplatz), das Plangebiet umfasst hier eine Größe von ca. 0,09 ha. Die heutige Fußwegeverbindung südlich des Spielplatzes bleibt erhalten und liegt nicht im Geltungsbereich.

Ein weiterer Teilgeltungsbereich bezieht sich auf die Flst. 7753, 7754 und 7755 und umfasst eine Größe von ca. 720qm

**Abbildung 2a:** Teilgeltungsbereich des Bebauungsplans Flst. 7799, o.M.:



**Abbildung 2b:** Teilgeltungsbereich des Bebauungsplans Flst. 7753,7754,7755, o.M.:





## 6. Derzeitige Situation im Plangebiet

### 6.1. Derzeitige Situation

#### Teilgeltungsbereich Flst. 7799:

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

Das Plangebiet umfasst den heutigen Kinderspielplatz, der am Ende des Birkenwegs in einer Randlage zum angrenzenden Landschaftsraum gelegen und durch eine Rasenfläche sowie mehreren prägenden Laubgehölzen (Kastanien) geprägt ist. Im Randbereich des Flurstücks angrenzenden an den landwirtschaftlichen Feldweg befindet sich ein Abspannmast der aus dem Landschaftsraum ankommenden Freileitung und eine Trafostation der EnBW. Zum Landschaftsraum hin existieren zudem noch einige kleinere Gehölze.

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

Der Plangeltungsbereich liegt am Rand einer umgebenden Bestandssiedlungsstruktur im Südwesten von Rohrbach. Die angrenzenden Wohngebäude besitzen dabei differenzierte Höhenentwicklungen (von einem Vollgeschoß mit flachem Satteldach bis zu zwei Vollgeschossen mit Flachdach).

An das Plangebiet grenzen westlich jenseits eines geschotterten Feldwegs ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen mit vorwiegend ackerbaulicher Nutzung an.

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

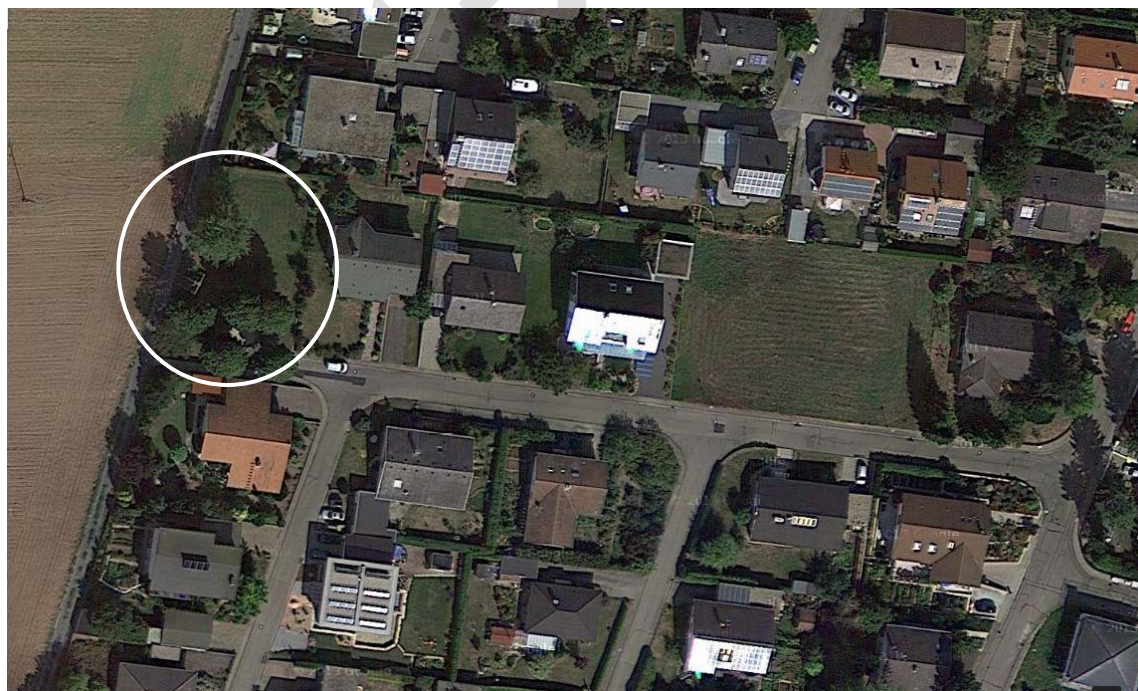




Abbildung 4: Darstellung der Ausgangssituation





### **Teilgeltungsbereich Flst. 7753, 7754, 7755:**

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

Das ehemals für eine weitergehende Erschließung als Straßenfläche gewidmete Flst. 7754 wird heute ebenso wie die beiden Flst 7753 und 7755 durch die beiden angrenzenden Nachbargrundstücke gärtnerisch genutzt.

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

Der Plangeltungsbereich liegt am Rand einer umgebenden Bestandssiedlungsstruktur im Südwesten von Rohrbach. An das Plangebiet grenzen südlich jenseits eines geschotterten Feldwegs ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen mit ackerbaulicher Nutzung an.

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



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

### Landesentwicklungsplanung 2002

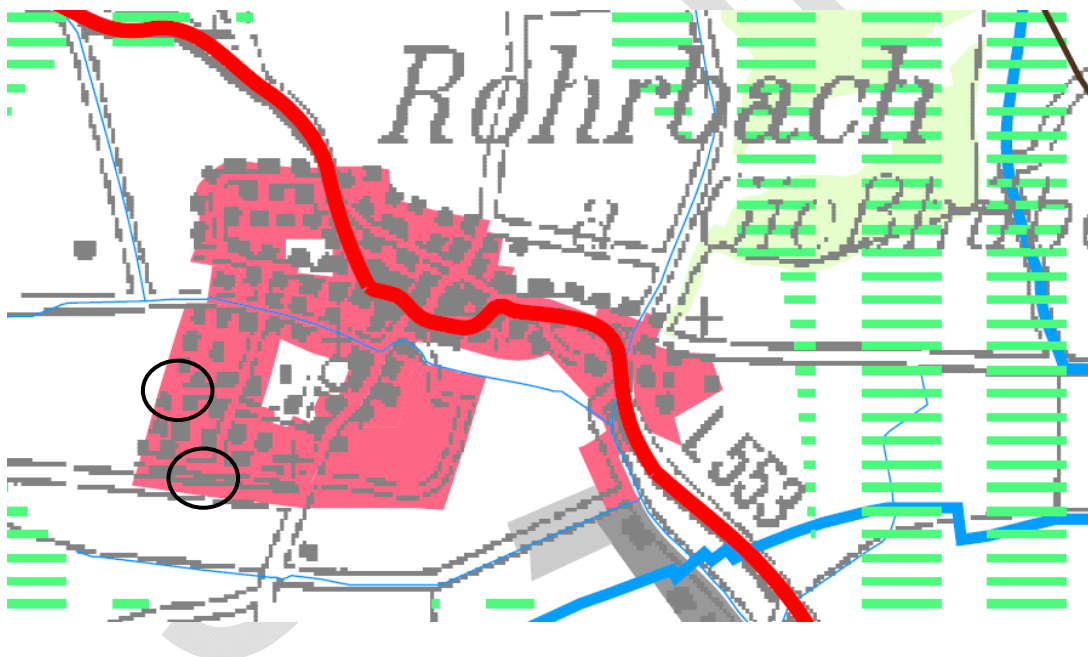
Die Stadt Eppingen liegt in der Region Franken (Landkreis Heilbronn) und gehört zum Ländlichen Raum im engeren Sinne. Die Stadt liegt auf der Landesentwicklungsachse (Bretten) - Eppingen - Schwaigern - Leingarten - Heilbronn - Weinsberg - Obersulm - Bretzfeld - Öhringen - Neuenstein/ Waldenburg/ Kupferzell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

### Regionalplan Heilbronn - Franken 2020

Die Stadt Eppingen ist als Unterzentrum festgelegt und wird als Mittelzentrum vorgeschlagen. Der Stadtteil Rohrbach 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

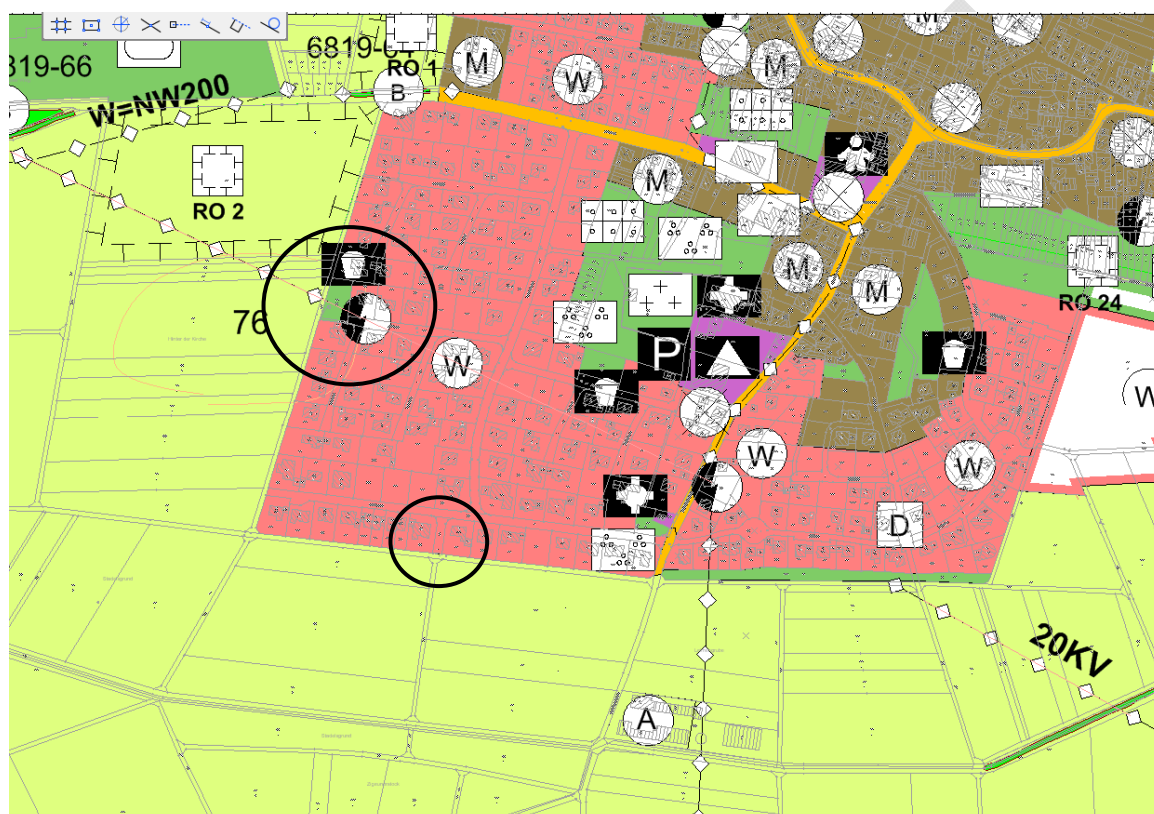


### Flächennutzungsplan: Notwendige Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2017 für den Verwaltungsraum Eppingen (Eppingen, Gemmingen, Ittlingen), vom 26.02.2007, genehmigt am 28.06.2007, weist das Plangebiet im Teilgeltungsbereich Flst 7799 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz sowie einer Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung Elektrizität aus.

Im Teilgeltungsbereich Flst 7753, 7754, 7755 stellt der Flächennutzungsplan eine bestehende Wohnbaufläche dar.

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



Der Bebauungsplan entspricht damit im Teilgeltungsbereich Flst. 7799 nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird gem. §13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die Nutzungsdarstellung ändert sich dabei von einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz zu einer Wohnbaufläche. Die Versorgungsfläche Zweckbestimmung Elektrizität, die sich auf die vorhandene Trafostation bezieht, bleibt erhalten, wird jedoch an den richtigen Ort am Westrand des Flurstücks verlagert.

Im Teilgeltungsbereich Flst 7753, 7754, 7755 entspricht der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplans.



### Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiete

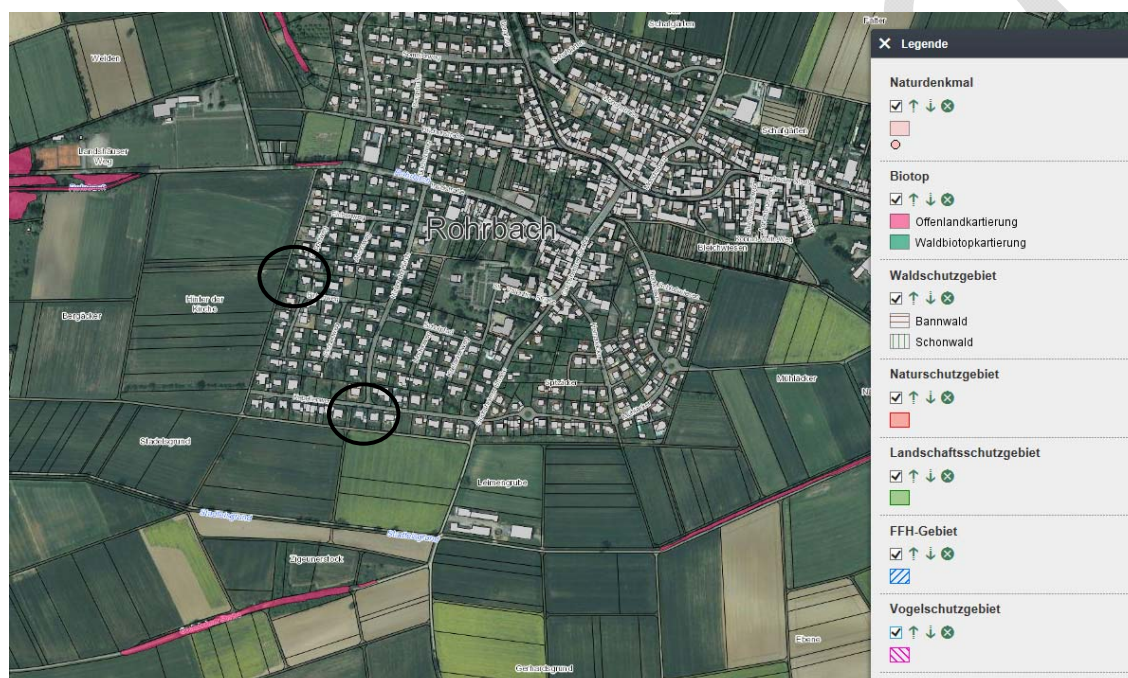
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes. Überschwemmungsgebiete bzw. hochwassergefährdete Bereiche sind nicht vorhanden.

### Schutzgebiete nach Naturschutzrecht / Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt im bebauten Innenbereich.

Innerhalb und angrenzend an die Teilgeltungsbereiche existieren keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht, keine geschützten Biotope 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**

#### **Teilgeltungsbereich Flst. 7799:**

Das städtebauliche Konzept sieht vor, eine wohnbauliche Nachnutzung auf dem Kinderspielplatzstandort in Form einer Einzelhausbebauung vorzusehen, die sich an die bestehende lineare Bebauung entlang des Birkenwegs anschließt.

Die EFH-Höhe wird mit Bezug zum natürlichen Gelände festgesetzt, die maximale Firsthöhe wird mit 7,00m definiert und erlaubt eine eingeschossige Bauweise mit ausreichendem Kniestock zum Dachgeschoßausbau. Die Firsthöhe liegt im Rahmen des angrenzenden Bestandsbebauungsplans, welcher eine zweigeschossige Bauweise mit GRZ 0,4 und GFZ 0,7 festlegt.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über den Erschließungsfortsatz des Birkenwegs, die private Parkierung erfolgt in Form von privaten Stellplätzen, Carports oder Garagen im Vorfeld des zukünftigen Gebäudes

Die Ver- und Entsorgung ist über die vorhandenen Leitungstrassen im umliegenden Straßennetz gesichert.

Das Grundstück kann an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen werden. Auf Grund der Höhenverhältnisse ist es möglich dass es zu Einschränkungen bei der Anordnung der Entwässerungsobjekte kommen wird. Vom Kanalschacht KS770358 im Birkenweg ausgehend kann ein Kanalhausanschluss mit einer Sohlhöhe von ca. 209,40m üNN an der süd/östlichen Grundstücksgrenze hergestellt werden.

Je nach gewählter EFH-Höhe muss kritisch geprüft werden, ob bei einer Unterkellerung des Objektes die Entwässerungsleitungen unter dem Kellerboden geführt werden können. Dies ist nicht für alle Fälle der Bebauung möglich. Mögliche Konsequenz wäre eine Hebeanlage für die Schmutzwasserentsorgung aus dem UG und die Verlegung der Grundleitungen der Dachentwässerung auf einem Niveau zwischen Erdgeschossfußbodenhöhe und Untergeschossfußbodenhöhe. Unberührt hiervon ist die Prüfung und ggf. Sicherung gegen Rückstau.

Um die vorhandene Trafostation anzudienen wird vom landwirtschaftlichen Feldweg aus eine öffentliche Verkehrsfläche zur Andienung vorgesehen, hinzu kommt über ein Leitungsrecht die Sicherung der vorhandenen Leitungsführung zwischen Trafostation und Birkenweg.

Um das Flurstück zu erschließen und zu bebauen, muss ein Teil der vorhandenen Gehölze in Anspruch genommen werden.

### **Teilgeltungsbereich Flst 7753, 7754, 7755:**

Im Teilgeltungsbereich Flst 7753, 7754, 7755 soll einerseits das bislang noch als Straßenfläche gewidmete Flst. 7754 entsprechend des umliegenden Bestands zu einem Reinen Wohngebiet (WR) umgewidmet werden, was auch der faktischen heutigen Nutzung (private Gartenflächen) entspricht. Desweiteren sollen durch die Erweiterung der vorhandenen Baufenster auf den Flst. 7753 und 7755 (jeweils 5,0m zur heutigen Gebäudekante) den beiden angrenzenden Bestandsgebäuden bauliche Entwicklungsoptionen in Form von Anbauten eröffnet werden. In der Summe verbleibt zwischen den beiden Baufenstern eine Fuge von rund 10,5m, welche städtebaulich angemessen ist, um einen lockeren, durch Individualwohnbebauung geprägten Siedlungsrand zu erhalten.

## **6.2. Planungsrechtliche 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 in beiden Teilgeltungsbereichen ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig

- Wohngebäude nach §3 (2) Nr 1. BauNVO
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die nach §4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen, da das Umfeld des Plangebietes vorwiegend durch eine sensible Wohnnutzung geprägt ist, es sich räumlich um eine abseitige Lage handelt und sich in der Ortslage von Rohrbach hier adäquatere Standorte mit einem besseren Bezug zu Kundenströmen bieten.

### **6.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in beiden Teilgeltungsbereichen 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 letztlich nur über die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung und der Regelung von Sockelhöhe und Kniestockhöhe definiert sind. Im Umfeld des Bebauungsplans findet sich dabei in der umgesetzten Realität eine Bandbreite von eingeschossigen Gebäuden mit teils extrem flachen Dachneigung bis hin zu Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und Flachdach.

Aus diesem Grunde orientiert sich der Bebauungsplan im Teilgeltungsbereich Flst 7799 an den faktischen im Umfeld vorhandenen Gebäudehöhen und hat das Ziel, eine zweitemäßige angemessene bauliche Ausnutzung zu ermöglichen. In der Folge wird eine maximale Firsthöhe von 7,00m festgesetzt, welche eine gute bauliche Ausnutzung des Dachgeschosses bei einem eingeschossigen Gebäude mit Satteldach mit ausreichendem Kniestock ermöglicht.

Die EFH wird in absoluten Höhen mit einem Bezug zum heutigen Gelände / der Straßenhöhe des Birkenwegs festgesetzt.

Im Teilgeltungsbereich Flst 7753, 7754, 7755 wird entsprechend des Bestandsbebauungsplans lediglich die Geschossigkeit festgesetzt. Dies vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Erweiterung der Baufenster nur um Anbauten an die bestehenden Gebäude handeln kann.

### **6.2.3 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 sowie Wintergärten bereits im Zuge der planungsrechtlichen Festsetzungen zu klären.

### **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 Öffentliche Verkehrsflächen**

Um nach dem Wegfall des öffentlichen Spielplatzes die Trafostation von Westen aus von dem landwirtschaftlichen Feldweg anzudienen, wird im Teilgeltungsbereich Flst 7799 hierzu eine öffentliche Verkehrsfläche im Vorfeld der Trafostation festgesetzt.

### **6.2.6 Versorgungsflächen / oberirdische / unterirdische Versorgungsleitungen**

Da im Teilgeltungsbereich Flst 7799 die Trafostation nicht verlegt werden kann und an heutiger Stelle zu erhalten ist, wird diese als Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Ebenso werden die von Außenbereich her kommende oberirdische Freileitung und die Weiterführung zwischen Trafostation und Birkenweg als unterirdische Leitungstrasse entsprechend dem Bestand festgesetzt.

### **6.2.7 Leitungsrechte**

Um im Teilgeltungsbereich Flst 7799 die Fortführung der Leitungstrasse zwischen der Trafostation und dem Birkenweg abzusichern, wird ein entsprechend zu belastendes Leitungsrecht in einer Breite von 4,0m festgesetzt. Darüber hinaus wird eine Leitungstrasse, welche den Bestand nördlich des Plangebietes erschließt, über ein zu belastendes Leitungsrecht an der östlichen Grundstücksgrenze mit einer Breite von 3,0m gesichert.

### **6.2.8 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, Carports und Garagen im Vorfeld des zukünftigen Gebäudes ermöglicht.

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

### **6.2.9 Pflanzbindungen / Pflanzgebote**

Um einen Teil der vorhandenen Bestandsgehölze zu sichern, werden im Teilgeltungsbereich Flst 7799 Pflanzbindungen für diejenigen Gehölze festgesetzt, welche nicht durch die zukünftige Erschließung oder vorhandene Leitungstrassen tangiert sind. Auf die Festsetzungen von Pflanzgeboten wird verzichtet, da das zukünftig wohnbaulich genutzte Grundstück schon bereits durch die Pflanzbindungen und auch durch die vorhandenen Leitungstrassen geprägt ist.



### **6.2.10 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:

##### **Teilgeltungsbereich Flst 7799:**

Die Dachneigungen der beiden nächstangrenzenden Bestandsgebäude liegen bei 16° bzw. 20°, im weiteren Umfeld existieren jedoch auch noch flachere bzw. auch steilere Dachneigungen.

Zur besseren Ausnutzung der Gebäude und insbesondere der Solarnutzung im Aspekt des Klimaschutzes wird eine Spreizung der Dachneigung bei Satteldächern von 20° bis 35° festgesetzt, welche im Zuge einer möglichen Neubebauung dazu beiträgt, optional verbesserte Voraussetzungen zum Ausbau von Dachgeschossen und zur Nutzung von Solarenergie zu schaffen.

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.

##### **Teilgeltungsbereich Flst 7753, 7754, 7755:**

Im Teilgeltungsbereich Flst 7753, 7754, 7755 werden keine dezidierten Regelungen vorgenommen, dies vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Erweiterung der Baufenster nur um Anbauten an die bestehenden Gebäude handeln kann.

##### 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 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 m<sup>2</sup> 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.

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 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.

### **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.

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.

## **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 05.05.2015/ 13.10.2015 wird verwiesen.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgenden Maßnahmenempfehlungen:

#### **Teilgeltungsbereich Flst 7799 (Birkenweg):**

Auszug Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Teilbereich „Birkenweg“, Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel&Matthäus, Stuttgart, Stand 05.05.2015:

*„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.“*

#### Vermeidungsmaßnahmen:

*„Die Zeiten für die Rodung bzw. Entnahme von Gehölzen werden unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeiten nach den Regelungen des § 39 BNatSchG auf Oktober bis Februar beschränkt.“*

**Auf das Gutachten wird verwiesen.**

#### **Teilgeltungsbereich Kapellenberg (Flst. 7753, 7754 und 7755):**

Auszug Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Teilbereich „Kapellenweg“, Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel&Matthäus, Stuttgart, Stand 13.10.2015:

*„Auf Grundlage der erfassten Habitatstrukturen für europarechtlich geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie eignet sich der Geltungsbereich des Planvorhabens bereichsweise für temporäre Einzelquartiere siedlungstypischer Fledermausarten sowie als Bruthabitat für siedlungstypische, ubiquitäre, boden-, zweig- und gebäudebrütende Vogelarten.*

*Für die im Geltungsbereich des Vorhabens potenziell vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten sind Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG bei Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen (bauzeitliche Restriktionen, vorab Kontrollbegehung bei Arbeiten an Bestandsgebäuden, ggf. nachfolgende ökologische Baubegleitung) mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.*

*Eine verbotsrelevante Betroffenheit weiterer Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kann vorhabenbedingt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.“*

*Vermeidungsmaßnahmen:*

*„Aufgrund (bereichsweiser) Eignung der Gehölzstrukturen und der Laube zur Holzlagerung (Flurstück 7754) für temporäre und diskontinuierlich genutzte Tagesquartiere einzelner Fledermausindividuen sowie als Bruthabitat siedlungstypischer Vogelarten werden die Zeiten für die Rodung bzw. Entnahme von Gehölzen und den Abbau bzw. Abriss der Laube unter Berücksichtigung der Aktivitätszeiten heimischer Fledermausarten und der Vogelbrutzeiten auf November bis Februar beschränkt.*

*Aufgrund (bereichsweiser) Eignung der Wohngebäudestrukturen für temporäre Einzelquartiere siedlungstypischer Fledermausarten und als Bruthabitat für siedlungstypische Vogelarten ist eine vorab Kontrollbegehung bei Gebäudearbeiten im Dachbereich (Dachkante bis First) und im unmittelbar unterhalb an die Dachkante angrenzenden Gebäudefassadenbereich durchzuführen. Im Falle eines Quartier- und/oder Brutnachweises werden nachfolgend die Gebäudearbeiten durch eine ökologische Baubegleitung begleitet, um Tötungstatbestände für Fledermausindividuen und Brutvögel mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.*

*Auf Wunsch der Naturschutzbehörde sind je ein Tagesquartierkasten an das Wohngebäude und an einen Baum im Garten des Anwesens anzubringen.*

*Großflächige Verglasungen sind entweder zu vermeiden oder aber mit speziellen Gläsern (z.B. Ornilux) auszuführen, um Vogelschlag zu vermeiden.“*

**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. 0,09 ha. Im Hinblick auf den Versiegelungsgrad wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> 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 5 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: Teilgeltungsbereich Flst 7799:**

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

Im Plangebiet befindet sich mit dem Spielplatzstandort eine infrastrukturelle Ausstattung, welche durch eine Rasenfläche und vier Solitärgehölze (Rosskastanien) begleitet wird. Das Plangebiet liegt am Rand der bebauten Innerortslage und besitzt einen direkten Kontext zu angrenzenden Landschaftsräumen. Zum Landschaftsraum existieren weitere Gehölze (Birke, Kirsche, Ziergehölze). Angrenzend an das Plangebiet verläuft ein geschotterter Feldweg, an den sich ausgedehnte ackerbaulich genutzte Flächen anschließen. Im Schutzgut Arten und Biotope existiert damit eine vorhandene Wertigkeit insbesondere durch die vorhandenen Gehölze, in welche durch die Ergänzungsbebauung eingegriffen wird.

#### **Schutzgut Boden, Bedeutung für die Landwirtschaft**

Das Plangebiet besitzt im Schutzgut Boden durch den baulich hergestellten Spielplatzstandort und die Trafostation partiell eine Vorbelastung. Daten aus der Reichsbodenschätzung liegen als Anhaltspunkt der Ausgangswertigkeit nicht vor, es ist jedoch entsprechend des Umfelds von überdurchschnittlichen Bodenbonitäten mit hoher Funktion für die natürliche Ertragsfähigkeit, Filter und Puffer auszugehen.

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 540qm zu erwarten, im Rahmen derer Bodenstrukturen durch Überbauung vollständig in Anspruch genommen werden. Vor dem Hintergrund der Wertigkeit der Ausgangssituation ist damit ein erheblicher Eingriff zu erwarten.

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 540qm zu erwarten, im Rahmen dessen Bodenstrukturen durch Überbauung vollständig in Anspruch genommen werden und entsprechende Puffer- und Filterfunktion verloren gehen. Vor dem Hintergrund der Wertigkeit der Ausgangssituation ist damit ein erheblicher Eingriff zu erwarten. Durch die beabsichtigte Nutzung als Reines 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 am Rande der bebauten Innerortslage, welcher als Übergang zwischen Siedlungs- und Offenlandklimatop 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 bis zu 35° ist eine effektive Nutzung von regenerativen Energien (Photovoltaik / Solarthermie) möglich.

### **Schutzgut Mensch / Erholung**

Im Schutzgut Mensch / Erholung besitzt das Plangebiet aufgrund des formalen Noch-Vorhandenseins des Spielplatzstandortes eine Funktion, wenngleich außer einem Sandkasten heute keine funktionalen Spielangebote mehr existieren. Grundsätzlich erfolgt damit eine Inanspruchnahme eines zumindest heute noch gewidmeten Spielplatzstandortes. 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.

Die für die siedlungsnahen Erholungsnutzung wichtige fußläufige Verbindung zwischen dem Birkenweg und dem angrenzenden landwirtschaftlichen Feldweg bleibt erhalten.

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

Das Plangebiet bezieht sich auf eine heute bereits im direkten Umfeld baulich vorgegenutzte Ausgangssituation. Vor diesem Hintergrund sind die Eingriffswirkungen in das Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild als untergeordnet anzusprechen.

## **Darstellung der Ausgangssituation und der zu erwartenden Eingriffswirkung Teilgeltungsbereich Flst 7753, 7754, 7755:**

Im Teilgeltungsbereich Flst 7753, 7754, 7755 finden sich aufgrund der bereits privaten Nutzung des im Bestandsbebauungsplan als Straßenfläche gewidmeten Grundstücks in der Ausgangssituation private gärtnerisch genutzte Freiflächen. Diese besitzen im Aspekten der Schutzgüter Arten und Biotope, Wasser, Boden, Klima, Mensch/Erholung und Siedlungs- und Landschaftsbild aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Vornutzung nur eine geringe bis durchschnittliche Bedeutung.

Im Teilgeltungsbereich Flst 7753, 7754, 7755 können nach Maßgabe des Bebauungsplans im Sinne der Erweiterung der Baufenster maximal 240qm im Sinne von Anbauten an die bestehenden Gebäudestrukturen zusätzlich versiegelt werden, wobei jedoch faktisch mit einer deutlich geringeren Ausnutzung gerechnet werden kann (Regelung über GRZ 0,4 und geringfügigere Fläche durch Anbau an die heutigen Gebäudekörper). Diese Grundfläche hat in der Summe aufgrund der baulichen Vornutzung jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter.

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

Innerhalb beider Teilgeltungsbereiche 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 erheblichen Eingriffswirkungen beziehen sich im Teilgeltungsbereich Flst. 7799 vorrangig auf die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope (Inanspruchnahme eines Teils der vorhandenen Gehölze), Boden / Wasser (zusätzlicher Versiegelungseffekt) und Mensch / Erholung (Inanspruchnahme des Spielplatzstandortes jedoch bei qualitativer Kompensation an anderer Stelle). Im Teilgeltungsbereich Flst 7753, 7754, 7755 sind die Eingriffswirkungen in der Summe als nachgeordnet anzusprechen.

Vor dem Hintergrund

- der Kleinteiligkeit des Plangebietes,
- dass das Plangebiet bereits im Umfeld baulich vorgeprägt ist,
- dass im Bereich beider Teilgeltungsbereiche 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 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 die Teilgeltungsbereiche existieren keine Schutzgebiete der Natura 2000-Kulisse und keine Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz. Ebenso sind innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Biotope nach §32 NatSchG kartiert.

## **8. Planverwirklichung**

### **8.1. Flächenbilanz**

Die geplanten Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Wohnbauflächen	ca. 0,16 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 0,16 ha</b>

### **8.2. Bodenordnung / Auswirkung der Planung**

Das Grundstück des Spielplatzes (Flst. 7799) befindet sich im Eigentum der Stadt Eppingen, eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Die Flst. 7753, 7754 und 7755 befinden sich bereits in Privateigentum, aufgrund der Tatsache, dass es sich lediglich um die Eröffnung einer Anbauoption handelt, ist ebenfalls keine Bodenordnung 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 Birkenweg.

Der Bebauungsplan wird durch den Geschäftsbereich Städtebauliche Entwicklung – Fachbereich Planen & Bauen – der Stadt Eppingen erstellt.

## **9. Beschluss über die Begründung**

Die Begründung wurde vom Gemeinderat der Stadt Eppingen in der Sitzung am 27.10.2015 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 Teilbereich „Birkenweg“, Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel&Matthäus, Stuttgart, Stand 05.05.2015
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Teilbereich „Kapellenweg“, Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel&Matthäus, Stuttgart, Stand 13.10.2015

Eppingen, den 05.11.2015

Stuttgart, den 05.11.2015

Holaschke  
Oberbürgermeister

Dipl. Ing. Sippel  
Netzwerk für Planung  
und Kommunikation