

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am 15.11.2005	öffentliche Bekanntmachung	am 13.07.2007
Früh. Bürgerbeteiligung (§3 (1) BauGB)	Beschluss am 15.11.2005	öffentliche Bekanntmachung	am 19.02.2010
	durchgeführt vom 22.02.2010	bis 22.03.2010	
Früh. Beteiligung der Behörden (§4 (1) BauGB)	Beschluss am 15.11.2005		
	durchgeführt vom 22.02.2010	bis 22.03.2010	
Öffentl. Auslegung (§3 (2) BauGB)	Beschluss am 18.05.2010	öffentliche Bekanntmachung	am 11.06.2010
	durchgeführt vom 22.06.2010	bis 23.07.2010	
Beteiligung Behörden (§4 (2) BauGB)	Beschluss am 18.05.2010	Benachrichtigung	am 08.06.2010
	durchgeführt vom 22.06.2010	bis 23.07.2010	
Beschluss über Anregungen	am 14.09.2010	Satzungsbeschluss	am 14.09.2010
Ausfertigung der Satzung Eppingen, den _____			
Muckle, Bürgermeister (Siegel)			
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am _____			
Vermerke Dieser Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten geändert: rechtsverbindlich am _____ Aktenplanzeichen _____			

Planzeichenerklärung

<p>1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)</p> <p>GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)</p> <p>2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)</p> <p>GRZ Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)</p> <p>GFZ Geschossflächenzahl GFZ (§ 19 BauNVO)</p> <p>FH Maximale Firsthöhe in Metern</p> <p>EFH Erdgeschossfußbodenhöhe</p> <p>3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)</p> <p>Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)</p> <p>abweichende Bauweise</p> <p>a1 offene Bauweise, jedoch Gebäudestangen bis 60m zulässig</p> <p>4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)</p> <p>Strassenverkehrsflächen Zweckbestimmung: Öffentliche Parkierungsflächen</p> <p>Beschränkt Öffentlicher Weg (§ 145(3) StGB) Zweckbestimmung: Öffentlicher Fußweg (Grasweg) zur Pflege des angrenzenden Gewässers</p> <p>Private Verkehrsflächen</p> <p>Hinweis: Die dargestellte Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht verbindlich</p>	<p>5 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)</p> <p>Grünflächen Zweckbestimmung: Verkehrsgrün</p> <p>pG Private Grünflächen</p> <p>6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)</p> <p>Einzelpflanzgebiet zur Anpflanzung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)</p> <p>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)</p> <p>Pflg 1: Pflanzung einer Baumreihe zur Randbegrenzung</p> <p>Pflg 2: Pflanzung von Bach begleitenden Feuchtpflanzen</p> <p>Pflanzgebiet - vgl. textliche Festsetzungen</p> <p>Bindung zur flächigen Erhaltung von Gehölzen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB), Erhalt der Bach begleitenden Gehölze</p> <p>Bindung zur flächigen Erhaltung von Gehölzen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB), Erhalt der Gehölze an der Böschungskante der Landesstraße</p> <p>7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) und Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)</p> <p>Maßnahme M1: Entwicklung von Nasswiesen und wechselfeuchten Bereichen innerhalb der Retentionsflächen (in Überlagerung mit Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB))</p>	<p>8. Sonstige Planzeichen</p> <p>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)</p> <p>Mit Leistungswerten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)</p> <p>Freizuhaltende Schließler (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</p> <p>Richtung des Hauptbaukörpers</p> <p>Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 74 LBO)</p> <p>SB Soffitdach</p> <p>PD Pubdach</p> <p>FD Flachdach</p> <p>Füllschema der Nutzungsschablonen mit Nummer des Baufensters</p> <table border="1"> <tr><td>1</td><td>2</td></tr> <tr><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td>5</td><td>6</td></tr> </table> <p>1 Art der baulichen Nutzung 2 maximale Firsthöhe und EFH 3 Grundflächenzahl GRZ 4 Geschossflächenzahl GRZ 5 Bauweise 6 Dachform / Dachneigung</p>	1	2	3	4	5	6	<p>Nachrichtliche Darstellungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)</p> <p>Flächenausbreitung für hundertjähriges Hochwasser und durch Schutzmaßnahmen geschützte Bereiche</p> <p>Flächenausbreitung für hundertjähriges Hochwasser nur Druckwasserbereiche (überflutete Flächen, die nicht mit dem Hauptwasserkörper verbunden sind)</p> <p>Flächenausbreitung für extremes Hochwasser</p> <p>Geschützte Bereiche bei HQ100, hier: Bereiche hinter Hochwasserschutzanlagen mit Wirkung bei HQ100, ohne Berücksichtigung von Hochwasserrückhaltebecken etc.</p> <p>Geschützte Bereiche bei HQ100 unter Berücksichtigung der Schutzwirkung von Hochwasserrückhaltebecken</p> <p>Lage kartierte Biotope nach § 32 NatSchG / § 30 BNatSchG</p> <p>Nachrichtlicher Hinweis auf Lage der Baugrundstücke innerhalb der Wasserschutzgebiete IIB der Wasserfassungen "Borzebacher See" der Gemeinde Sutfeld vom 16.11.1982</p> <p>Nachrichtlicher Hinweis auf Abgrenzung der Wasserschutzgebiete IIB der Wasserfassungen "Borzebacher See" der Gemeinde Sutfeld vom 16.11.1982</p>
1	2								
3	4								
5	6								

M 1 : 500

0 5 25 50 m

Stadt Eppingen
Fachbereich Stadt- und Grünplanung

Bebauungsplan "Im Wiesental II"
Plan Nr. 7.009

Satzung
Stand 14.09.2010
M 1 : 1.000

Netzwerk für Planung und Kommunikation
Dipl.-Ing. Thomas Spöck
Freier-Stadtbauer BGA, BfL, BfL
Freier Landschaftsarchitekt
Odenwaldstraße 106
70168 Stuttgart
Tel: (0714) 411 30 38
fax: (0714) 487 488
e-mail: info@spoeck-network.de




Stadt Eppingen
Stadtteil Rohrbach

Bebauungsplan „Im Wiesental II“
Plan Nr. 7.009

Textliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften

Satzung, Stand 14.09.2010

 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

RECHTSGRUNDLAGEN

- Das **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) m.W.v. 01.03.2010
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);
- die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58);
- das **Denkmalschutzgesetz (DschG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895);
- die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg, in der Fassung vom 8. August 1995, zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 10. November 2009 (GBl. S. 615) und Artikel 9 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt in Baden-Württemberg (DLR-Gesetz BW) vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 814)
- die **Gemeindeordnung (GemO)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577);
- das **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2005
- das **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.2005 zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 816)
- das **Bodenschutzgesetz (BodSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. S. 802).

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben und durch die zeichnerischen, farbigen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

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

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind abweichend von § 8 (2) BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe (vgl. nachfolgende Definition)

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind abweichend von § 8 (3) BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Definitionen¹:

Einzelhandelsbetriebe sind Betriebe, die ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkaufen. Zu ihnen zählen u.a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, SB-Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.

Sonstige Handelsbetriebe sind Betriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf ihre Auswirkungen den Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind (vgl. Definition).

Der **funktionelle Großhandel**, d.h. die wirtschaftliche Tätigkeit des Umsatzes von Gütern (Handelswaren) an Wiederverkäufer, Weiterverarbeiter, gewerbliche Verwender oder Großverbraucher, ist **nicht** als Handel im vorstehenden Sinne zu verstehen.

Gemäß §1 (9) BauNVO sind Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung nicht zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

- siehe Planeintrag -

¹ In Anlehnung an den Einzelhandelserlass Baden-Württemberg vom 21.02.2001 – GABI. 290

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO) und § 18 BauNVO

Die maximale Gebäudehöhe (FH_{max}) wird definiert durch die Oberkante des höchsten Punktes über EFH der baulichen Anlage.

- (FH_{max}) vgl. Planeintrag -

Die als Höchstmaß genannten Höhen können für technisch bedingte Aufbauten um eine Höhe von max. 1,50 auf einer Grundfläche von max. 10% der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden. Weitergehende Überschreitungen - auch zur Nutzung von Sonnenenergie - können ausnahmsweise zugelassen werden.

2.3 Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) - Höhenlage in m ü.N.N. – vgl. Planeinschrieb –

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 abweichende Bauweise im Sinne des § 22 (4) – siehe Planeintrag –

a1 = offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen bis 60,0m zulässig

3.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Gebäudehauptseiten sind entsprechend dem Planeintrag auszurichten.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

- vgl. Planeintrag -

4. Stellplätze, Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB), § 74 (1) LBO

Offene Stellplätze sind innerhalb der Baugrundstücke generell zulässig, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans unzulässig.

5. Verkehrsflächen, Sichtfelder, Herstellen von Verkehrsflächen

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsflächen – vgl. Planeintrag –
- Zweckbestimmung öffentliche Parkierung – vgl. Planeintrag –
- Private Verkehrsflächen – vgl. Planeintrag –
- Beschränkt Öffentlicher Weg (§148(3) StrG), Zweckbestimmung öffentlicher Feldweg (Grasweg) zur Pflege des angrenzenden Gewässers – vgl. Planeintrag –

Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Einmündungsbereich der Ausfahrt des Plangebietes zur Außenstrecke der L 553 sind beidseits Sichtfelder (10/135m) von Sichthindernissen jeglicher Art freizuhalten.

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

Hinterbeton bis 20 cm, Betonsockel infolge Herstellung der Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Niveauunterschiede zwischen den Baugrundstücken und dem öffentlichen Straßenraum dienen, können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.

Der Gewässer begleitende Feldweg mit Zweckbestimmung zur Pflege des Gewässers ist als Grasweg anzulegen.

6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 (1) Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind bauliche Anlagen und betriebliche Nutzungen unzulässig. Die Flächen für die Rückhaltung und Versickerung überlagern sich mit Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die für diese Flächen beschriebenen Maßnahmen sind bei der Retention von Niederschlagswasser zu beachten. Es ist ausschließlich unbelastetes Niederschlagswasser einzuleiten.

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

Leitungsrecht 1 (LR1): Mit einem Leitungsrecht zugunsten der EnBW zu belastende Fläche (20kV-Leitungskabel, Schutzstreifen 1,0m beidseits der Leitungstrasse). Eine exakte Lage des Kabels kann nicht angegeben werden, die genaue Lage des Kabels muss durch Herstellung von Suchschlitzen mittels Handarbeit ermittelt werden.

8. Pflanzbindungen / Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a, 25b BauGB)

Die Pflanzgebote sind mit standortgerechten, heimischen Arten nach der Artenverwendungsliste umzusetzen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist im gesamten Planungsgebiet unzulässig. Bei den Pflanzgeboten sind die festzusetzenden Leitungsrechte und die im Plan festgesetzten Sichtfenster im Einmündungsbereich bei Pflanzung und Pflege zu berücksichtigen, jegliche Sichtbehinderungen sind zu vermeiden.

8.1 Pflanzbindungen (§9 (1) 25b BauGB)

Die in der Plandarstellung gekennzeichneten Gehölzflächen mit Pflanzbindungen entlang der Elsenz und an der Straßenböschung zur Landesstraße sind dauerhaft extensiv zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Einzelgehölze sind mit einer Mindestqualität eines Baums 1. Ordnung, Stammumfang 16 – 18 cm zu ersetzen. Abgängige Heckengehölze sind in einer dem Bestand ähnlichen Struktur und Artenzusammensetzung zu ersetzen.

Die entlang der bestehenden Erschließungsstraße vorhandenen Einzelgehölze sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind sie durch die in der Plandarstellung enthaltenen Einzelgehölzpflanzungen (vgl. Punkt 7.3) zu ersetzen.

8.2 Pflanzgebot 1 §9 (1) 25a BauGB) (PfG 1 – Pflanzung von Baumhecken)

Im Bereich des Pflanzgebotes 1 sind zur Eingrünung der baulichen Anlagen zum Landschaftsraum der Elsenzaue und in Orientierung zur randlich verlaufenden Landesstraße Baumhecken anzulegen. Der Anteil der bepflanzten Flächen innerhalb der mit PfG 1 belegten Bereiche hat mindestens 60% zu betragen. Der Anteil an Bäumen (Mindestpflanzqualität StU 20-24 cm) hat dabei mindestens 20% der jeweiligen Pflanzflächen zu betragen, die übrigen Pflanzflächen sind dicht mit heimisch-standortgerechten Sträuchern zu bepflanzten. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen zur Randeingrünung sollten zum Zeitpunkt der Baugenehmigung bzw. in der unmittelbar darauf folgenden Pflanzperiode ausgeführt werden.

8.3 Pflanzgebot 2 (§9 (1) 25a BauGB)

(PFG 2 – Gehölzpflanzungen entlang des Bachlaufs der Elsenz)

Im Bereich des Pflanzgebotes 2 sind zur Weiterentwicklung der Bach begleitenden Gehölze und zur Sicherung der Biotopverbundfunktion entlang des Bachlaufs der Elsenz Bäume, Sträucher und Heister feuchter Standorte zu pflanzen. Der Anteil der bepflanzten Flächen hat dabei mindestens 70% zu betragen. Zum neu anzulegenden Grasweg auf der Ostseite ist ein Saum auszubilden. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8.4 Einzelpflanzgebote entlang öffentlicher Verkehrsflächen (§9 (1) 25a BauGB)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend dem Planeintrag hochstämmige Laubbäume – Bäume 1. Ordnung, Stammumfang 20-24 cm - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Plandarstellung festgesetzten Standorte sind nicht bindend und können im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde im Rahmen der Ausführungsplanung geringfügig verschoben werden.

8.5 Einzelpflanzgebote im Bereich der privaten und öffentlichen Stellplatzflächen (§9 (1) 25a BauGB)

Werden Stellplatzflächen auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen angelegt, so ist je 4 PKW-Stellplätze 1 Baum anzupflanzen. Für die Bepflanzung sind Hochstämmige 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 20-24 cm zu verwenden, Arten gemäß Artenverwendungsliste. Die Baumscheibe (mindestens 2,5 m x 2,5 m) ist vor dem Überfahren bzw. Verdichten zu schützen (Randsteineinfassung oder Baumschutzsystem).

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

Innerhalb der so gekennzeichneten Bereiche sind im Zusammenhang mit der Anlage von Mulden und Rigolen für die Retention von unbelastetem Oberflächenwasser wechselfeuchte Vegetationsbestände zu entwickeln. Dabei ist bei der Anlage eine Initialansaat mit auchthonem Saatgut und extensive Pflege und Abfuhr des Mähgutes vorzusehen, im Bereich der Mulden / Rigolen ist eine punktuelle Initialpflanzung von Hochstauden auf mind. 30% der Muldenflächen (in den Randbereichen der Mulden) vorzusehen.

10. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a (3) BauGB i.V.m. §9 (1a) BauGB außerhalb des Plangebietes

Die im Hinblick auf das verbleibende Kompensationsdefizit innerhalb des Gebietes durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden im Rahmen des Ökokontos der Stadt Eppingen realisiert. Die Grundstücke für die plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme stehen im Besitz der Stadt Eppingen.

In Zuordnung zum Bebauungsplan Wiesental II sind Maßnahmen zur Renaturierung der Elsenz und eine neue Zuleitung des Altenbieder Bachs in den Gewässerverlauf der Elsenz auf Flst 5223 vorgesehen. Die Maßnahmen liegen räumlich nördlich des Biotops Großer Brunnen zwischen der Kernstadt Eppingen und dem Stadtteil Richen und stehen in einem inhaltlichen und räumlichen Kontext zu weiteren plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen (Aufwertung des Verlaufs des Altenbieder Bachs, Aufwertung des bislang ackerbaulich genutzten Flst 5220, Entwicklung eines Auwaldes auf Flst 5223 und Aufwertung des vorhandenen Grabenlaufs).

11. Hochwasserschutz / Gewässerrandstreifen (§9 (6, 6a) BauGB)

Innerhalb der nach Aussagen der Hochwassergefahrenkarte überflutungsgefährdeten Teilbereiche des Planungsgebietes sind bauliche Anlagen auf privaten Parzellen unzulässig, gleichermaßen ist eine Erhöhung oder Vertiefung des derzeitigen Geländezustands nicht zulässig.

Entsprechend §68b Wassergesetz Baden-Württemberg sind entlang der Elsenz gewässerrandstreifen in einer Tiefe von 10m ab Böschungsoberkante festgesetzt. Der Gewässerrandstreifen besteht aus einem erweiterten Gehölzstreifen entlang der Elsenz (vgl. Pflanzgebot 2) und einem Grasweg zur Gewässerpflege.

Für die im Zuge der Erschließung des Plangebietes notwendigen Querungen des Bachlaufs der Elsenz sind in Abstimmung mit den Fachbehörden rückstaufreie Abflussverhältnisse zu gewährleisten. Ein Eingriff in das Abflussprofil der Elsenz ist unzulässig.

B Hinweise

1. Bodenschutz

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden bzw. einzubauen.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

2. Grundwasser

Gemäß WHG sind unvorhergesehene Erschließungen von Grund- und Schichtwasser unverzüglich dem Landratsamt als Untere Wasserschutzbehörde anzuzeigen.

Die Arbeiten, die zur Erschließung von Grundwasser geführt haben, sind bis zu einer einvernehmlichen Regelung mit den Wasserbehörden einstweilen einzustellen.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

3. Altlasten / Bodenverunreinigungen

Bodenbelastungen sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt. Sollten bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes bis dahin nicht gekannte Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die zuständige Fachbehörde unverzüglich zu verständigen.

4. Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können 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.

5. Energiegewinnung

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

6. Fachgutachten Baugrund

Für das Plangebiet liegt ein geotechnische Fachgutachten von Seiten der GHJ – Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik vor, welches Aussagen zu Baugrund- und Bodenverhältnissen beinhaltet. Auf die Aussagen des Gutachtens wird verwiesen.

7. Fachgutachten Hochwasserschutz - Hochwassergefahrenkarte

Für das Plangebiet existiert mittlerweile eine Hochwassergefahrenkarte, welche im Entwurfsstand vorliegt und für das Plangebiet detaillierte Aussagen zu Überschwemmungsgebieten bei differenzierten Hochwasserereignissen trifft (HQ 10, HQ 100, HQ extrem etc.). Die entsprechenden Hochwasserlinien wurden nachrichtlich in die Plandarstellung des Bebauungsplans übernommen. Für bindende Aussagen wird auf die Hochwassergefahrenkarte bzw. den hierzu vorliegenden Erläuterungsbericht (Hydrologische und hydraulische Berechnungen im TGB 490 „Unterer Nekar“, Wald+Corbe im Auftrag des Regierungspräsidiums Stuttgart, Stand Januar 2008) verwiesen.

Für das Plangebiet existiert zudem ein von der Stadt Eppingen in Auftrag gegebenes Vorläufergutachten zur Ermittlung des Überschwemmungsgebietes entlang der Elsenz im Bereich Eppingen-Rohrbach, welche eine Berechnung der Hochwassergrenzen HQ 100, HQ 200 und HQ 500 beinhalten (vgl. Wald+Corbe, Hügelsheim, 2003).

Trotz der umfassenden Beurteilung der Überflutungsgefährdung ist grundsätzlich zu beachten, dass die untersuchten und berechneten Hochwasserereignisse nicht die Obergrenze der Gefährdung darstellen müssen. Es muss stets mit noch größeren Hochwasserereignissen gerechnet werden, bei denen das Gelände u.U. komplett überflutet werden kann. Um selbst bei diesen Extremereignissen einen ausreichenden Hochwasserschutz für das geplante Gewerbegebiet zu gewährleisten, wird empfohlen, bei künftigen Neubauten diese potenzielle Hochwassergefährdung stets zu berücksichtigen und im Einzelfall jeweils Maßnahmen zu ergreifen, die Hochwasserschäden an Anlagen und Gebäuden ausschließen bzw. minimieren können (hochwassersichere Bauweise, Objektschutz etc.)

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass bei sämtlichen baulichen Maßnahmen, die im Zusammenhang mit Eingriffen in das Abflussprofil der Elsenz stehen (Straßenquerungen), das vorhandene Abflussprofil offen zu halten ist.

Auf die Aussagen der Hochwassergefahrenkarte wird verwiesen.

8. Freiflächen- / Begrünungsplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Elsenzaue an einem sensiblen landschaftlichen Standort (vgl. Aussagen Umweltbericht). Es wird darauf hingewiesen, dass die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zwingend notwendig sind, die geplanten baulichen Maßnahmen in das landschaftliche Umfeld einzubinden, zugleich zum Vermeidungs- und Minimierungsaspekt beitragen und dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen. Mit der Vorlage von Bauanträgen für einzelne Grundstücke sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungspläne) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

9. Artenverwendungsliste

Empfehlungen zur Artenverwendung innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote und sonstigen grünordnerischen Maßnahmen:

Bäume 1. und 2. Ordnung und Sträucher

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

(jeweils geeignet als Gehölz entlang öffentl. Verkehrsflächen)

Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Silberweide	Salix alba
Korbweide	Salix viminalis
Purpurweide	Salix purpurea
Mandelweide	Salix triandra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

(jeweils geeignet für feuchte Standorte im Auebereich)

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Speierling	Sorbus domestica
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Coryllus avellana
Weißdorn	Crataegus spec.

Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Essigrose	Rosa gallica
Weinrose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(jeweils geeignet für äußere Randeingrünung zur L 553)

Fassadenbegrünung

Wilder Wein	Parth. tricuspid. 'Veitchii'
	Parth. quinquefolia (Rank- / Kletterhilfe vorzusehen)
Pfeifenwinde	Aristolochia dur. (Rank- / Kletterhilfe vorzusehen)
Knöterich*	Polygonum aubertii
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Gem. Waldrebe	Clematis vitalba (Rank- / Kletterhilfe vorzusehen)
Waldrebe	Clem. Alpina (Rank- / Kletterhilfe vorzusehen)
	Clem. viticella
Jelängerjelleber	Lonicera caprifolium

10. Artenschutzrechtliche Hinweise

Für die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange liegt ein Gutachten der Gruppe für ökologische Gutachten (GÖG, Detzel&Matthäus, Stand Oktober 2009) vor. Auf Basis dieses Gutachtens werden folgende artenschutzrechtliche Empfehlungen dargestellt:

Um ein Erfüllen der Verbotstatbestände nach § 42 (1) 1 BNatSchG während der Bauphase zu vermeiden, wird für die Baufeldbereinigung auf eine Beschränkung der Bauzeiten auf Herbst/Winter (Oktober bis März) hingewiesen.

Bei einer Realisierung zu den genannten Zeiten kann davon ausgegangen werden, dass Jungvögel die Nester bereits verlassen haben und die Vögel aufgrund ihrer Mobilität in der Lage sind, Tötungsgefahren zu entgehen. Zu den genannten Zeiten halten sich zudem die Fledermäuse in ihren Winterquartieren auf, für die es im Untersuchungsgebiet keine Nach- oder Hinweise gibt

11. Nachbarrecht

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

12. Immissionsschutz

Es wird empfohlen, im konkreten Baugenehmigungsverfahren mittels einer Schallimmissionsprognose zum jeweiligen Bauvorhaben die Einhaltung aller sich aus der TA-Lärm ergebenden Anforderungen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes nachzuweisen. Bei offensichtlich nicht lärmrelevanten Nutzungen kann mit Zustimmung der Baugenehmigungsbehörde auf den Nachweis verzichtet werden.

13. Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIB

Das Plangebiet liegt innerhalb der rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietszone IIIB des Brunnens im Gewann „Borzelbacher See“ der Gemeinde Sulzfeld (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 16.11.1982). Auf die in der Schutzgebietsverordnung dargestellten Verbote innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIB wird hingewiesen.

C Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)

1.1 Dachform / Dachneigung

Zulässig sind:

PD = Pultdach 0-10°

FD = Flachdach 0-5°

Sheddächer

Flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen, ausgenommen hiervon sind Dachflächen technischer Aufbauten.

Bei Gebäuden mit Spannweiten > 20m kann die Dachbegrünung auf 20% der Dachflächen begrenzt werden, wenn gleichzeitig auf dem Grundstück eine Fläche von mindestens 80% der nicht begrüneten Dachflächen mit großkronigen Bäumen entsprechend der Artenverwendungsliste (vgl. Umweltbericht) bepflanzt und gärtnerisch angelegt wird. Der Nachweis über den Umfang der aufgrund dieser Festsetzung vorzunehmenden bodenbezogenen Ersatzpflanzung ist im Pflanzplan zum Baugesuch zu erbringen.

Hinweis: Im Einzelfall kann in Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde und gegen Kostenerstattung auch auf Flächen des Ökokontos der Stadt Eppingen zurückgegriffen werden, wenn dort ein entsprechender Flächen- und Maßnahmenvorrat vorhanden ist.

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

Glänzende, Licht reflektierende oder polierte Materialien sowie in ihrer Wirkung grelle Farbtöne und Materialien sind zur Dacheindeckung nicht zulässig.

Ausnahmen können zur Nutzung von Sonnenenergie zugelassen werden.

Unbeschichtete Metallabdeckungen aus Blei, Kupfer und Zink sind als Dachflächen unzulässig.

2. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) LBO)

2.1 Materialien

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.

In der farblichen Gestaltung der Außenwandmaterialien sind in ihrer Wirkung grelle Farbtöne unzulässig.

Baukörper über 30 m Länge sind durch geeignete baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längenentwicklung zu gliedern. Geschlossene Wandflächen sind unabhängig von der Länge mit einer Kletterpflanze je 5,00 lfdm Wandfläche zu begrünen. Der Anteil hochwüchsiger Arten muss mindestens 80 % betragen. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden, wenn ein Begrünungsausgleich geschaffen wird. (z. B. 1 großkroniger Laubbaum je 10 m Fassadenlänge.)

2.2 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Als Einfriedigung sind zulässig: Lebende Einfriedigungen aus Sträuchern und Gehölzen (vgl. Artenverwendungsliste im Umweltbericht), Maschendrahtzäune, Stab- und Wellgitter einschließlich Sockel bis 2,0 m Höhe. Die Höhe der Sockelmauern ist auf 0,40m, begrenzt. Zäune sind entsprechend der Artenverwendungsliste fachgerecht zu begrünen. Das Anbringen von Stacheldraht ist unzulässig.

2.3 Werbeanlagen (§ 11 (3) i.V.m. § 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen und Automaten sind, mit Ausnahme von Hinweistafeln und Schildern eines übergreifenden Leitsystems, unzulässig in öffentlichen Verkehrsflächen, sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Werbeanlagen sind mit Ausnahme eines übergreifenden Leitsystems nur grundstücks- bzw. betriebsbezogen zulässig. Sie müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen. Die Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen. Dies gilt auch für die Gehwegfläche.

Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Oberkanten der Gebäude auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig.

Durchgehende Farbbänder mit Werbecharakter sind auf den Fassaden unzulässig. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Maximal 20 % einer Ansichtsfassade eines Gebäudes dürfen mit Flachtransparenten oder Einzelbuchstaben-Schriftzügen bedeckt sein. Die Höhe von Schriftzeichen / Logos etc. ist dabei auf maximal 1,50 m begrenzt.

Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, u.ä. sind unzulässig. Bei beleuchteten Werbeanlagen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Freistehende Werbeanlagen:

Freistehende Werbeanlagen wie bspw. freistehende Werbetafeln dürfen eine Höhe von 3 Meter nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Breite von 3 m zulässig. Die Größe der Ansichtsfäche darf maximal 9 m² betragen.

Werbeanlagen auf Pylonen sind unzulässig.

2.4 Umweltschützende Belange / Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke (§74 (1) 3 LBO), Oberflächengestaltung (§ 1a(1) BauGB i.V.m. §38 (1) 15 LBO)

Auf den privaten Grundstückflächen dürfen maximal 50% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit geschlossener, d.h. mit vollversiegelnder, wasserundurchlässiger Oberfläche befestigt werden.

PKW-Stellplätze sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet ist – bspw. durch Verwendung von Rasensteinen, Rasenpflaster oder wasserdurchlässiger, sandverlegtes Drainfugenpflaster, wassergebundenen Decken oder in ihrer Wasserdurchlässigkeit entsprechenden Materialien.

Als Materialien zur Böschungssicherung sind Natursteintrockenmauern oder Gabionen zu verwenden. Gabionen und Trockenmauern aus Blocksteinen sind durch Buschlagen zu begrünen.

2.5 Gestaltung der privaten Grünflächen (§74 (1) 3 LBO)

Die privaten Grünflächen innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß der Vorgaben der textlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) zu gestalten und zu pflegen. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen betrieblichen Nutzungen (z.B. Lagerhaltung, Parkierung etc.) frei zu halten.

2.6 Müllbehälter und Abfallcontainer (§74 (1) 3 LBO)

Müllbehälter und Abfallcontainer sind in Gebäuden unterzubringen oder in einem Mindestabstand von 1m zu öffentlichen und privaten Grün- und Verkehrsflächen, wenn sie eingegrünt werden.

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

Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.8 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (2, 3 und 4) LBO)

Ordnungswidrig handelt nach § 75 (3) Nr. 2 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können nach § 75 (4) LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 2 BauGB und damit Einleitung des Verfahrens	am	15.11.2005
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am	13.07.2007
Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB	vom	22.02.2010
	bis	22.03.2010
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4Abs.1 BauGB	vom	22.02.2010
	bis	22.03.2010
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am	18.05.2010
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	11.06.2010
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt	vom	22.06.2010
	bis	23.07.2010
Satzungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 10 BauGB	am	14.09.2010
Ausfertigung der Satzungen	am	
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	

Aufgestellt:

Netzwerk für Planung und Kommunikation
Dipl.-Ing. Thomas Sippel, Stuttgart, 14.09.2010

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den

BÜRGERMEISTERAMT

Muckle
Bürgermeister