



Große Kreisstadt Eppingen

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften
„Westlicher Pfaffenberg II“
Plan Nr. 1.058**

– Allgemeines Wohngebiet (WA) –

**Textliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften**

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das
beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

Entwurf Stand 23.07.2019

A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100) m.W.v. 11.03.2017
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- **Denkmalschutzgesetz (DschG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.12.2014 (GBl. S. 686)
- **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (GBl. S. 777) m.W.v. 01.01.2015
- **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg vom 23.06.2015 (GBl. S. 585) m.W.v. 14.07.2015
- **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)** des Landes Baden-Württemberg vom 14.12.2004 (GBl. S. 908) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 815) m.W.v. 24.12.2009

B Aufhebungen, Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden also für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlicher Pfaffenberg II“ neu aufgestellt.

C Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) BauGB i.V.m. der BauNVO vom 21.11.2017)

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

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

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

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind (§ 1 (5) BauNVO):

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

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

2.1. Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 und § 19 BauNVO)

- s. Planeinschrieb -

Für das gesamte Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 festgesetzt.

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

Die Höhenlage der Erdgeschosse wird durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgelegt.

Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss.

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

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

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

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) entsprechend den Planeinschriften. Als Bezugspunkt für die Wand- und Gebäudehöhe dient die im zeichnerischen Teil festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe.

Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) wird von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt der baulichen Anlage gemessen. Für Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Zeltdächern ist eine max. Gebäudehöhe von 9 m ($GH1_{max}$) festgesetzt. Für Flachdachgebäude ist eine max. Gebäudehöhe von 6,5 m ($GH2_{max}$) festgesetzt.

Die maximale Wandhöhe (WH_{max}) wird von der EFH bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Oberkante der Dachhaut gemessen. Für Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Zeltdächern ist eine max. Wandhöhe von 6,2 m festgesetzt. Die Wandhöhe von Flachdächern entspricht deren Gebäudehöhe.

Im Falle einer Über- oder Unterschreitung der im zeichnerischen Teil festgesetzten EFH bestimmt sich der Bezugspunkt für die zulässige Wand- und Gebäudehöhe nach der tatsächlich verwirklichten EFH.

Bei vor- oder zurückspringenden Bauteilen darf die Wandhöhe das jeweils zulässige Maß auf maximal 1/3 der Trauflänge um höchstens 2 m überschreiten, die maximale Gesamthöhe der Bauteile muss jedoch den höchsten Gebäudepunkt um mindestens 50 cm unterschreiten.

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

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten (2 WE) zulässig.

4. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird wie folgt festgesetzt:

Für Baugrundstücke in den Baufeldern 1 ist eine Mindestgröße von 500 m² festgesetzt.

Für Baugrundstücke in den Baufeldern 2 ist eine Mindestgröße von 350 m² festgesetzt.

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

Im gesamten Baugebiet ist innerhalb der Baugrenzen nur eine offene Bauweise zulässig. Zulässig sind gemäß Planeintrag **Einzelhäuser**.

6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

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

Dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne des § 5 (6) LBO dürfen die jeweilige Baugrenze je Gebäudeseite in Summe bis maximal 10 m² Grundfläche überschreiten. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 2,0 m.

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

Landesrechtliche Bauvorschriften dürfen nicht entgegenstehen.

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

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

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

8. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, werden im Plangebiet untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 (1) BauNVO pro Baugrundstück zahlenmäßig auf 1, größenmäßig auf maximal 22,5 m³ Bruttorauminhalt und in ihrer Gesamthöhe auf 3,0 m be-grenzt.

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

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

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

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

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

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

Offene Stellplätze (St):

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

Tiefgaragen:

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

10. Grundstückszufahrten/ Zufahrtsverbote (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

- siehe Planeinschrieb -

In den festgesetzten Bereichen mit Zufahrtsverboten dürfen keine Grundstückszufahrten/
-ausfahrten angeordnet werden.

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

Gemäß Planeinschrieb wird eine öffentliche Verkehrsfläche sowie eine Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche festgesetzt.

Die innere Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

12. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein Rundbordstein mit einer Höhe von mind. 5 cm herzustellen. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenbemessung gilt die Oberkante des an die festgesetzte Fläche angrenzenden Feldwegs.

13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Gemäß Planeinschrieb werden Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, festgesetzt.

14. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Gemäß Planeinschrieb wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung öffentliches Verkehrsgrün festgesetzt.

15. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 1 (5) und (6) BauGB, § 1a (3) BauGB)

Flachdächer und flach geneigte Dächer (0-7°) sind mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm 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.

Flächen für Zufahrten sowie Flächen für private Stellplätze sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrassen) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

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

16. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB i.V.m. § 1 (5) und (6) BauGB, § 1a (3) BauGB)

Im Rahmen der Pflanzgebote sind ausschließlich heimisch-standortgerechte Arten zu verwenden, die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig. Es können Pflanzen der Vorschlagsliste zur Artenverwendung (vgl. Hinweise) verwendet werden. Die

Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Innerhalb der Flächen mit Pflanzgeboten sind zudem bauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie Ablagerungen aller Art (auch Gartenabfälle) unzulässig.

16.1. Allgemeines Pflanzgebot für private Baugrundstücke

Pro Baugrundstück ist je angefangene 700 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, gebietsheimischer, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten: Stammumfang 16 – 18 cm (gemessen in 1,0 m Höhe).

16.2. Pflanzgebot zur Randeingrünung

Die mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen auf privaten Grundstücksflächen sind durchgängig mit freiwachsenden Sträuchern entsprechend der Pflanzliste (vgl. Hinweise) zu bepflanzen.

Hinsichtlich der Abstände von Gehölzen und Hecken zu landwirtschaftlich genutzten Flächen wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg verwiesen.

D Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 74 LBO)

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

1.1. Dachform/ Dachneigung/ Solaranlagen/ Dachaufbauten/ Dacheinschnitte

Hauptdächer

Dachform/-neigung:

Zulässig sind die Dachformen Sattel-, Zelt-, Walmdach und Flachdach entsprechend Planeinschrieb. Versetzte Dachformen sind zulässig.

- Satteldach: 30-35°
- Walmdach: 20-30°
- Zeltdach: 20-30°
- Flachdach: 0-5°

Material und Farbe:

Zulässig sind:

- rot bis rotbraune oder anthrazitfarbene engobierte Dachziegel oder Dachsteine
- Anlagen zur solaren Energiegewinnung
- Dachbegrünung
- Glas

Die Anforderungen unter Punkt C 15. zur Dachbegrünung von Flachdächern sind einzuhalten.

Untergeordnete Dächer

Als untergeordnete Dächer gelten Dächer von:

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

Dachform/-neigung

- Satteldach bis maximal 38°
- Walmdach bis maximal 35°
- Zeltdach bis maximal 30°
- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 7°

Eine Nutzung als Dachterrasse ist zulässig, wenn die Terrasse durch Attikaaufkantungen von mindestens 1,0 m Höhe abgeschirmt wird.

Die Anforderungen unter Punkt C 15. zu Dachbegrünung von Flachdächern sind einzuhalten.

Material und Farbe:

Zulässig sind:

- rot bis rotbraune oder anthrazitfarbene engobierte Dachziegel oder Dachsteine
- Anlagen zur solaren Energiegewinnung
- Dachbegrünung
- Glas

Solaranlagen

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

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

Dachaufbauten/ Dacheinschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur auf Sattel- und Walmdächern zulässig. Ein Nebeneinander von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Dachseite ist nicht zulässig. Verschiedene Formen von Dachaufbauten auf einer Gebäudeseite sind unzulässig. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten/ -einschnitten darf je Gebäudeseite 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

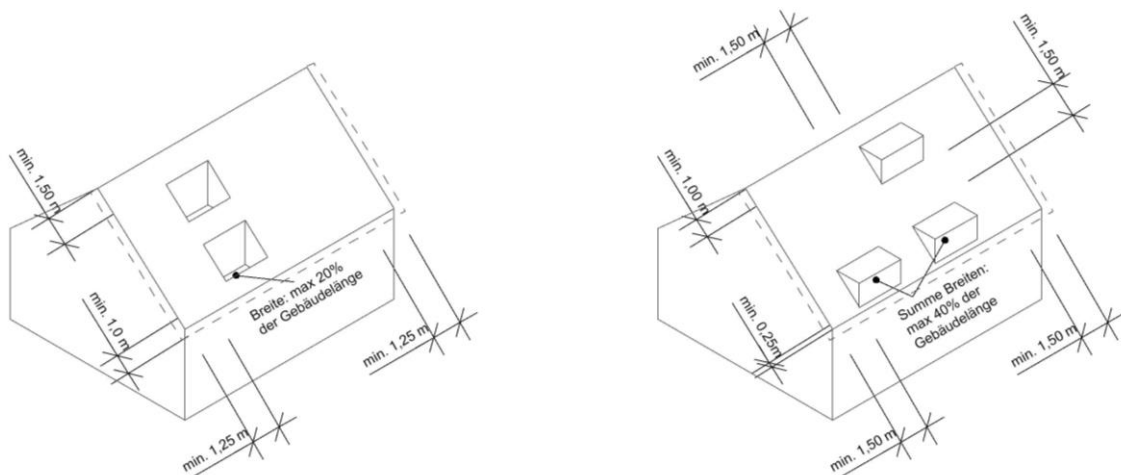
Mit Dachaufbauten sind folgende Abstände einzuhalten:

- vom Ortgang **mindestens 1,50 m**,
- von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut (Oberkante) mindestens 25 cm (gemessen in der Dachschräge) und vom First mindestens 1,00 m (gemessen in der Schräge),
- sowie zwischen mehreren Aufbauten mindestens 1,50 m (gemessen in der Dachschräge).

Mit Dacheinschnitten sind folgende Abstände einzuhalten:

- von Gebäudeaußenkanten/ -trennwänden (Schnittpunkt Giebelwand/ Dachhaut) mind. 1,25 m (gemessen in der Dachschräge),
- von der unteren Dachbegrenzung/ Traufe (gemessen an der Vorderkante der oberen Dachhaut) mindestens 1 m (gemessen in der Dachschräge)
- sowie zwischen Oberkante Dacheinschnitt und Hauptdachfirstlinie mind. 1,50 m (gemessen in der Dachschräge).

Schemaskizze zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten:

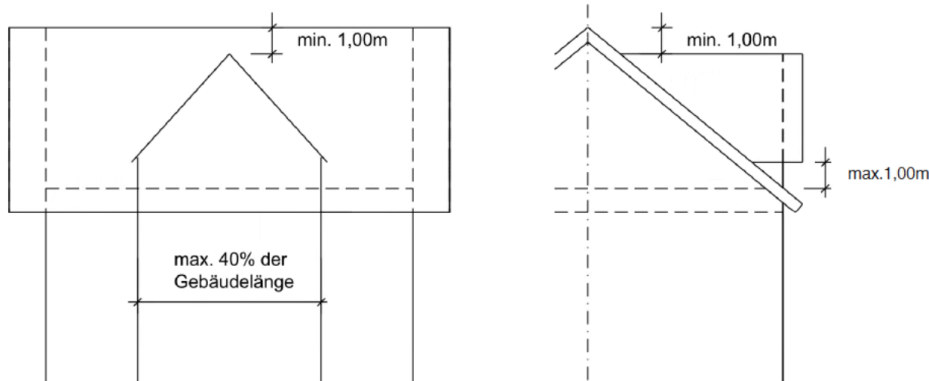


Wiederkehre (Querhäuser) und Zwerchgiebel

Wiederkehre (Querhäuser) und Zwerchgiebel sind ausschließlich bei Satteldachgebäuden mit einer Dachneigung größer 30° zulässig und dürfen 40 % der jeweiligen Gebäudelänge bzw. -breite nicht überschreiten.

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

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



1.2. Fassadengestaltung: Farbgebung, Material

Bei der Farbgebung der Fassaden sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig. Hochglänzende und reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Verglasungen unzulässig. Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton, Fassadenplatten aus Holzwerkstoffen oder Faserzement oder Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Holzkonstruktionen mit Holzverschalungen sind zulässig – nicht jedoch regional untypische Holzblockhäuser (Definition von Holzblockhäusern s. Begründung). Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig und erwünscht.

1.3. Unterbringung von Abfallbehältern

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

Die unter Punkt C 8. definierten Abstände sind zu berücksichtigen.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO, § 74 (3) Nr. 1 LBO)

2.1. Allgemein

Nicht überbaute und nicht der Erschließung dienende Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten bzw. gemäß den Vorgaben der textlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) zu gestalten. Lose Stein-/ Materialschüttungen (Sand, Kies/ Splitt/ Schotter, Steine, Glassteine) sind in Vorgärten nicht zulässig. Als Vorgarten ist der Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und der jeweiligen Flucht der straßenseitigen Baugrenze definiert; Flächen die der Erschließung dienen sind hiervon ausgenommen.

2.2. Aufschüttungen (§ 74 (3) Nr. 1 LBO)

Gegenüber Nachbargrundstücken sind die Aufschüttungen in der Neigung **1:2** oder flacher abzuböschten.

2.3. Stützmauern und Böschungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von maximal 0,9 m zulässig.

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

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

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

Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Naturstein (Gabionen oder Blocksteinersatz) oder Sichtbeton zu erstellen. Weiterhin zulässig sind Betonwände mit Natursteinvorsatz.

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

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

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

Bei Heckenpflanzungen als Einfriedigungen sind **heimisch-standortgerechte Laubgehölze** (vgl. Vorschlagsliste zur Artenverwendung) zu verwenden. Stacheldraht sowie geschlossene Einfriedigungen sind unzulässig.

Einfriedigungen entlang von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen:

Zulässig sind:

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

Die Höhe dieser Einfriedigungen darf 0,80 m (einschließlich eventueller Sockel) nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für deren Höhe gelten Hinterkante Gehweg/ Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche.

Einfriedigungen zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen/ Feldwegen:

- Lebende Hecken (siehe Anhang Vorschlagsliste zur Artenverwendung),
- Holzzäune mit senkrechter Lattung,
- Metallzäune (bepflanzt oder in lebende Hecken integriert)

Die Höhe dieser Einfriedigungen darf 1,20 m (einschließlich eventueller Sockel) nicht überschreiten.

An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis **maximal 1,20 m** Höhe zulässig.

Hinsichtlich der Abstände von toten Einfriedigungen und Hecken zu landwirtschaftlich genutzten Flächen wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg verwiesen.

3. Ruhender Verkehr (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

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

Die Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

4. Versorgungseinrichtungen und -leitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Innerhalb des Plangebietes sind Niederspannungsfreileitungen zur Stromversorgung unzulässig.

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

Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtgröße von 0,5 m² und max. an einer Gebäudeseite an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufkante der Gebäude auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig. Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen.

Freistehende Werbeanlagen, Wechsellicht, Laufflicht, elektronische Laufbänder, Booster, Videowände, Fahnen sowie Werbeanlagen mit dynamischen, beweglichen Teilen sind unzulässig.

6. Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Außenantenne zulässig.

E Hinweise und Empfehlungen für das Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren

1. Artenschutzrechtliche Hinweise

Die Prüfung des Aspekts Artenschutz erfolgte über eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Gruppe für Ökologische Gutachten (GÖG), Stuttgart, mit Stand 01.08.2017.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Westlicher Pfaffenberg II“ im Stadtgebiet Eppingen wurden die bewertungsrelevanten Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien untersucht. Nachgewiesen wurden 21 Vogelarten, von denen 13 Arten als Brutvögel und acht Arten als Nahrungsgäste eingestuft wurden, sowie die Zwergfledermaus. Für die Zauneidechse wurden keine Nachweise erbracht.

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

Hierbei handelt es sich zum einen um eine zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung auf Oktober – Februar zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung (§ 44 (1) 1 BNatSchG) als Vermeidungsmaßnahme. Zum anderen müssen zur Sicherung der ökologischen Funktion der entfallenden Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Feldsperlings zwei Nistkästen im räumlichen Zusammenhang mittels ökologischer Baubegleitung installiert werden.

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

Die Maßnahmen müssen über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert werden.“

Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, welche dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wird verwiesen.

2. Erdaushub, Belange des Bodenschutzes

Der anfallende Erdaushub ist soweit als möglich im Baugebiet zu belassen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und BodSchG BW), der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.

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

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

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenkultur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schüt-

zen. Baustoffe die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können sind nicht zu verwenden.

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.

3. Erschließen von Grundwasser

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich das Landratsamt als Untere Wasserschutzbehörde gem. § 37 WG zu benachrichtigen.

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

4. Kanallage, Rückstau, Abwassersatzung der Stadt Eppingen

Als Bezugspunkt für den Kanal gilt von Seiten der Erschließungsplanung die Straße als Rückstauenebene. Die Schmutzwasseranschlüsse liegen i.d.R. 3,00 m tief. Sollte in einem geplanten Gebäude die Abwasserleitung tiefer liegen als die Sohle, so sind ggfs. Hebeanlagen erforderlich. Es wird empfohlen, hinsichtlich der Höhenlage des Kanals mit der Stadt Eppingen Rücksprache zu halten.

Auf die Abwassersatzung - Abws der Stadt Eppingen wird hingewiesen:

https://www.eppingen.de/fileadmin/dokumente/eppingen/politik-und-gremien/ortsrecht/Abwassersatzung_vom_26.02.2019_g%C3%BCltig_ab_01_01_2018.pdf

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

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

5. Belange des Landesamtes für Denkmalpflege

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 Landesamt für Denkmalpflege einer Verkürzung der Frist zustimmen (vgl. § 20 DschG).

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

Basierend auf einer Vorabstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege liegt der südliche Teil des Plangebiets innerhalb der archäologischen Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG „Mero-

wingerzeitliches Gräberfeld“ und „römischer Straßenverlauf“. Es wurde daher in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine archäologische Prospektion durchgeführt. Der Prospektionsbericht (Prospektionsbericht 2017-041 Eppingen „Speyerer Straße“ vom 10.10.2017) gibt folgende Zusammenfassung:

„Im Rahmen der Sondagemaßnahme in Eppingen, Speyerer Straße wurde eine Fläche von ca. 900m² untersucht. Zur Klärung des Bodenaufbaus wurden drei Geoprofile angelegt und dokumentiert. In den geöffneten Sondagen konnten keine Befunde festgestellt werden. Der gesamte Bereich scheint durch moderne Bodenbearbeitung und Auffüllung des bis dato als Ackerfläche bzw. Gartenanlage weitläufig umgestaltet zu sein, sodass sich keine archäologischen Befunde erhalten haben. Nach Beendigung der archäologischen Arbeiten vor Ort wurden die Sondageschnitte wieder verfüllt.“

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

6. Altlasten/ Bodenbelastungen

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

7. Hinweis auf Verlegung von Telekommunikationsleitungen

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

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das jeweils aktuelle Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

8. Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme grundsätzlich erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig. Hinsichtlich der Nutzung regenerativer Energien über Erdwärmesonden gelten die Regelungen des „Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG). Bei der Frage von Erdwärmesonden wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau und eine spezielle ingenieurtechnische Beratung empfohlen.

9. Hinweis auf angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung, Nachbarrecht

Durch die angrenzenden 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.

Um Verschattungen und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht. Die Bestimmungen des Gesetzes über das Nachbarrecht Baden-Württemberg (NRG) zu beachten.

10. Vorschlagsliste zur Artenverwendung

Folgende Gehölze können für Pflanzmaßnahmen im Rahmen der festgesetzten Pflanzgebote verwendet werden:

Das Anpflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen ist im gesamten Plangebiet unzulässig (vgl. Festsetzung C 15.).

Bäume / Hochstämme:

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Malus spec.</i>	Apfel i.S.
<i>Pyrus spec</i>	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

Ligustrum vulgare	Liguster
Acer campestre	Feldahorn

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

Rankgewächse zur Begrünung von Fassaden

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

11. Freiflächen-/ Begrünungsplan

Bei Vorlage der prüffähigen Baugesuchsunterlagen ist als Teil des Baugesuchs ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungsplan) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, der nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird. Aus dem Freiflächengestaltungsplan hat auch die Lage der zu pflanzenden Gehölze (z.B. Hausbaum), die Geländeverhältnisse vor und nach der Realisierung des Bauvorhabens, die Begrünung der Fassaden und Stützmauern hervorzugehen.

12. Kampfmittelrisiko

Für das Plangebiet liegt eine Kampfmittelvorerkundung der Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH vom 28.07.2017 vor. Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit:

„Für das Projektgebiet „Eppingen, Speyerer Straße“ konnte nach Auswertung der verwendeten Luftbildserien und Unterlagen keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden.

Gemäß Arbeitshilfen Kampfmittelräumung besteht kein weiterer Handlungsbedarf (BMUB & BMVG 2014, AH KMR, S. 46).“

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

Das Gutachten kann jedoch nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden. Bei Auffinden von Kampfmitteln ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.

13. Lage in Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietszone IIIB im Wasserschutzgebiet „WSG Eppingen BBR Kleinallmend, Brunnebruch und Bräunling“ (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 25.11.1985). Die entsprechenden Bestimmungen dieser Rechtsverordnung sind zu beachten.

F Anlagen zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften

- Begründung zum Bebauungsplan „Westlicher Pfaffenberg II“ und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften, Stand 02.02.2018
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Mathäus, Stuttgart, Stand 25.09.2017
- Dokumentation über die Herstellung der artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahme
- Kampfmittelvorerkundung, Luftbilddatenbank Dr. Carls, Estenfeld, Stand 28.07.2017
- Prospektionsbericht 2017-041 Eppingen „Speyerer Straße“, Landesamt für Denkmalpflege, Stand 10.10.2017
- Ingenieurgeologisches Gutachten, Büro Töniges, Sinsheim, Stand 11.10.2017
- Fachliche Stellungnahme zum Hochwasserschutz, Wald+Corbe, Hügelsheim, Stand 12.11.2018
- Fachliche Stellungnahme zur Einleitung des geplanten Baugebiets über Stauraumkanal 2 in die Hilsbach, Büro Wald + Corbe, Hügelsheim, März 2019

G Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat § 2 (1) BauGB	am	30.05.2017
Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse § 2 (1) BauGB	am	09.03.2018
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB	vom bis	12.03.2018 14.04.2018
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemein- den § 4 (1) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB	vom bis	12.03.2018 14.04.2018
Entwurfsbeschlüsse des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschlüsse	am	15.01.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung § 3 (2) BauGB	am	25.01.2019
Entwurf mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt § 3 (2) BauGB	vom bis	04.02.2019 07.03.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentli- cher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB	vom bis	04.02.2019 07.03.2019
Entwurfsbeschlüsse des Gemeinderates einschließlich erneuter Offenlagebeschlüsse	am	09.04.2019

Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung § 3 (2) BauGB	am	10.05.2019
Entwurf mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegt § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB	vom bis	20.05.2019 28.06.2019
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB und § 4a (3) BauGB	vom bis	20.05.2019 28.06.2019
Entwurfsbeschlüsse des Gemeinderates einschließlich erneuter Offenlagebeschlüsse	am	
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung § 3 (2) BauGB	am	
Entwurf mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegt § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB	vom bis	
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB und § 4a (3) BauGB	vom bis	
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 (1) BauGB i.V.m. § 4 GemO/ BW	am	
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 (1) und 7 LBO mit § 9 (4) BauGB i.V.m. § 4 GmO/ BW		
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (3) BauGB	am	

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.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den XX.XX.XXXX

Thalmann
Bürgermeister