



**Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften  
„Wolfsgasse II“  
Plan Nr. 752.015**

– *Allgemeines Wohngebiet (WA)* –

**A Planungsrechtliche Festsetzungen  
B Örtliche Bauvorschriften  
C Hinweise**

**Stand:  
Satzungsbeschlüsse, 17.09.2021**

## Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S.2939)
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGB. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)
3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
4. **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
5. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW)** in der Fassung vom 24. 07. 2000 (GBl. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)
6. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I Seite 3908)

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

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

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

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- 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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- nicht störende Handwerksbetriebe (gem. § 1 (5) BauNVO)

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

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

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

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

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone als Höchstmaß.

Für Mittelhäuser bei Hausgruppen ist eine GRZ bis 0,5 zulässig. Ein Mittelhaus ist ein Gebäude mit beidseitiger Grenzbebauung.

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

Die Höhenlage der Erdgeschosse wird durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgelegt; sie dient zugleich als unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird gemessen an der Oberkante des Rohfußbodens.

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

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

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

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

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

Die maximale Wandhöhe (WH) wird gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) bzw. oberer Abschluss der Wand, lotrecht auf die tatsächlich geplante

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

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

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

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

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

o offene Bauweise: Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

ED offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E offene Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig

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

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

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

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

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

Dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne des § 5 (6) LBO dürfen die jeweilige Baugrenze in Summe bis maximal 10,0 qm Grundfläche überschreiten. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 3,0 m. Dachvorsprünge bis zu 0,4 m sind hiervon ausgenommen.

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 min. 3,0 m betragen.

Landesrechtliche Bauvorschriften dürfen nicht entgegenstehen.

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

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

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen und Einrichtungen nur zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Hiervon ausgenommen sind Mülleinhausungen, die einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

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

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

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

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

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

### **8.2 Offene Stellplätze (St):**

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

### **8.3 Tiefgaragen:**

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

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

### **9.1 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Gemäß Planeinschrieb werden öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Parkierung sowie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, Landwirtschaftlicher Weg sowie temporärer Standplatz für Abfallbehälter festgesetzt.

Die zeichnerisch festgesetzten Standorte für Abfallbehälter dienen ausschließlich als temporäre, zentrale Sammelplätze während der Abholzeiten durch die Entsorgungsbetriebe.

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

### **9.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Gemäß Planeintrag werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

## **10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur 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.

## **11. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**

Auf den Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Elektrizität ist eine Trafostation zulässig.

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

### **12.1 Öffentliche Grünfläche „ÖG1“ – Randeingrünung**

Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Randeingrünung ist entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Textteil Ziff. 15.7 flächiges Pflanzgebot Pfg3 ist zu beachten.

Textteil Ziff. 13.5 Maßnahmenfläche MF1 - Blühstreifen ist zu beachten.

### **12.2 Öffentliche Grünfläche „ÖG2“ – Grünanlage - Landschaftsfenster**

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünanlagen mit Zweckbestimmung Landschaftsfenster sind als Aufenthaltsbereich grüngestalterisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Textteil Ziff. 15.6 flächiges Pflanzgebot Pfg2 ist zu beachten.

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

### **13.1 Dachbegrünung und Dachmaterialien**

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

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

Hinweis: Gemäß der Satzung der Stadt Eppingen über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung – AbwS) wird die Niederschlagswassergebühr bei einer Dachbegrünung mit einer Substratschichtstärke von mind. 10,0 cm verringert.

### **13.2 Anlage von Freiflächen**

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

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

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

### **13.4 Insektenschonende Beleuchtung**

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

### **13.5 Maßnahmenfläche MF1 (planintern) – Blühstreifen**

Auf der mit „MF1“ gekennzeichneten Fläche ist in der Übergangszone zwischen dem Wohngebiet und der Landwirtschaft (landwirtschaftlicher Weg) ein artenreicher Blühstreifen aus autochthonem Saatgut mit hohem Kräuteranteil (mind. 90%) zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Mahd 1x jährlich, keine Düngung, kein Einsatz von Unkraut- und Schädlingsbekämpfungsmitteln. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig.

#### **14. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b)**

- 1) Im gesamten Plangebiet müssen bei der Errichtung von Gebäuden, ausgenommen Nebenanlagen, die Gebäude mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet sein.
- 2) Bei der Errichtung von Wohngebäuden handelt es sich um eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mind. 0,02 kilo-Watt-peak pro Quadratmeter Wohnfläche (kWp/m<sup>2</sup>). Bei der Errichtung von nicht zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden gilt dasselbe; Bezugsgröße ist jedoch nicht die Wohnfläche, sondern die Fläche, die den vorgesehenen Nutzungen zu dienen bestimmt ist. Bei der Errichtung von Gebäuden, die sowohl nicht zu Wohnzwecken als auch zu Wohnzwecken dienen, sind Sätze 1 und 2 sinngemäß anzuwenden.

#### **15. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote) (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB, § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a (3) BauGB)**

##### **15.1 Allgemein**

Alle Pflanzungen/ Ansaaten sind mit regionaltypischem Pflanz- bzw. Saatgut auszuführen. Auf die Vorschlagsliste zur Artenverwendung (s. Hinweise C 15 Pflanzliste) wird verwiesen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

Innerhalb der Flächen mit Pflanzgeboten sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie Ablagerungen aller Art (auch Gartenabfälle) unzulässig.

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

Generell ist pro Baugrundstück mindestens ein gebietsheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Grundstücken ab 300,0 qm Flächengröße ist pro angefangene 300,0 qm Grundstücksfläche mindestens ein gebietsheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumpflanzungen innerhalb des flächigen Pflanzgebots „Pfg 1“ (s. Ziff. 15.5) können auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten: Stammumfang 16 – 18 cm (gemessen in 1,0 m Höhe). (siehe Hinweise C 15 Pflanzliste)

##### **15.3 Einzelpflanzgebot Straßenbäume**

An den im Planteil festgesetzten Standorten sind gebietsheimische, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (16/18), entsprechend Pflanzliste (siehe Hinweise C 15 Pflanzliste) anzupflanzen. Die Baumstandorte sind mit einer Grünfläche/ Baumscheibe von mindestens 5,0 qm auszustatten und vor Überfahren zu schützen. Es ist ein ausreichend durchwurzelbarer Raum sicherzustellen (Baumgrubenvolumen mind. 12,0 m<sup>3</sup>).

Die Anzahl der Bäume ist einzuhalten. Die örtliche Lage der im Planteil festgesetzten Einzelpflanzstandorte ist nicht bindend und kann im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde und der Erschließungsplanung innerhalb der Straßenachse verschoben werden. Aus gestalterischen Gründen ist durchgängig innerhalb des Plangebietes eine Baumart anzupflanzen.

#### 15.4 Einzelpflanzgebot auf öffentlichen Grünflächen ÖG1

An den im Plan gekennzeichneten Stellen innerhalb der öffentlichen Grünflächen ÖG1 sind gebietsheimische, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (16/18), entsprechend Pflanzliste (siehe Hinweise C 15 Pflanzliste) anzupflanzen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Anzahl der Bäume ist einzuhalten. Die örtliche Lage der im Plan festgesetzten Einzelpflanzstandorte kann innerhalb der Fläche geringfügig verschoben werden.

#### 15.5 Flächiges Pflanzgebot zur Randeingrünung auf den privaten Baugrundstücken – „Pfg1“

Innerhalb der im Planteil mit –Pfg1- festgesetzten Flächen sind dichte, frei wachsende Heckengehölze aus heimisch-standortgerechten Sträuchern aus der Pflanzliste (s. Hinweise C 15 Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine durchgängige Bepflanzung mit Sträuchern am Siedlungsrand ist zu gewährleisten. (Pflanzgröße: mind. 2x verpflanzt, 60 – 100 cm).

Je Baugrundstück ist in die Gehölzpflanzung zudem mindestens ein hochstämmiger Laubbaum einer standortgerechten, heimischen Art nach der Pflanzliste unter Kapitel C Hinweise Ziff. 15 (auch hochstämmige Obstgehölze) mit einer Mindestpflanzqualität von Stammumfang 16 - 18 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu integrieren. Eine entsprechende Erziehungs- und Unterhaltungspflege (Turnus 3-6 Jahre) ist zu gewährleisten.

Die Einsaat der restlichen Fläche hat mit autochthonem Saatgut zu erfolgen. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

#### 15.6 Flächiges Pflanzgebot öffentliche Grünfläche ÖG2 – „Pfg2“

Die Flächen der im Planteil mit „Pfg2“ festgesetzten Grünflächen sind gärtnerisch (z.B. Wiesenflächen, Staudenflächen) anzulegen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Innerhalb der Flächen ist pro 200,0 qm mindestens 1 Laub- und/ oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (16/18), entsprechend der Pflanzliste (siehe Hinweise C 15 Pflanzliste), zu pflanzen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

#### 15.7 Flächiges Pflanzgebot zur Randeingrünung auf öffentlicher Grünfläche ÖG1 – „Pfg3“

Innerhalb der im Planteil mit „Pfg 3“ festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist eine 1-reihige, geschnittene Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern (siehe Hinweise C 15. Pflanzliste) zu pflanzen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Eine durchgängige, dichte Bepflanzung mit Sträuchern am Siedlungsrand ist zu gewährleisten (Pflanzgröße: mind. 2x verpflanzt, 60-100cm).

### 16. Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB i.V.m. § 1a (3) und § 135 a-c BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die ermittelten, plangebietsinternen sowie die externen Ausgleichsmaßnahmen und -flächen den im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wolfsgasse II“ befindlichen Eingriffsgrundstücken zugeordnet.

Die **plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen** sind in der Plandarstellung vermerkt und in die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsbilanzierung eingeflossen.

Das im Zuge der **plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen** zu kompensierende Defizit beträgt:

im Schutzgut Arten und Biotope	- 34.573 Ökopunkte
im Schutzgut Boden	- 213.298 Ökopunkte
Summe	- <b>247.871 Ökopunkte</b>

Die Ausgleichsmaßnahmen werden als Sammelausgleichsmaßnahmen zum Plangebiet zugeordnet, die Zuordnung erfolgt über eine monetarisierte Bewertung / Ökopunkte und ist im Umweltbericht beschrieben.

Die Kompensation des verbleibenden Kompensationsdefizits erfolgt durch Abbuchung von **247.871 Wertpunkten** von der bereits in Abstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn realisierten Ökokontomaßnahme der Offenlegung des Rohrbachs, welche als Gesamtmaßnahme mit 1.653.362 Wertpunkten bilanziert wurde und von der bislang 315.146 Wertpunkte für den Bebauungsplan „Dorfwiesen/ Herrenäcker II“ ausgebucht wurden sowie 199.434 Ökopunkten für den Bebauungsplan „Sulzfelder Straße IV“ und 252.864 Ökopunkte für den Bebauungsplan „Zylinderhof III“ vorgesehen sind.

Der Ausgleich des Eingriffs in die nach § 33 NatSchG geschützte Feldhecke erfolgt durch Abbuchung von **3.196 Wertpunkte** von der bereits in Abstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn realisierten Maßnahme der Feldhecke im Gewann „Renninger“, die zum Ausgleich eines Eingriffs in ein Heckenbiotop im Bebauungsplan „Freudenhölde II“ angelegt wurde. Der überschüssige Anteil von 425 m<sup>2</sup> bzw. 5.525 Ökopunkten wurde in das Ökokonto eingestellt, davon wurden bislang 1.520 Ökopunkte für den Bebauungsplan „Wolfgasse“ ausgebucht.

Auf die Satzung der Stadt Eppingen zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen (KEBS) vom 14.02.2012 wird hingewiesen.

## B Örtliche Bauvorschriften

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

#### 1.1 Hauptdächer

##### Dachform/ Dachneigung:

Zulässig sind die Dachformen Sattel-, Walm- und Zeltdach.

Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt:

SD: Satteldach,	Dachneigung	30° - 38°
WD: Walmdach,	Dachneigung	20° - 35°
ZD: Zeltdach,	Dachneigung	20° - 30°

##### Farbe und Material der Dacheindeckung:

Zulässig sind:

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

Die Anforderungen nach Ziff. A 13.1 Dachbegrünung und Dachmaterialien sind einzuhalten.

#### 1.2 Untergeordnete Dächer

Als untergeordnete Dächer gelten Dächer von:

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

##### Dachform/ Dachneigung:

Dächer von Garagengebäuden, Nebenanlagen als Gebäude und Carports sind als Satteldach, Walmdach und Zeltdach bis maximal 38° zulässig.

Für Garagengebäude, Nebenanlagen als Gebäude und Anbauten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 7° zulässig, wenn diese begrünt werden. Eine Nutzung als Dachterrasse ist zulässig, wenn die Terrasse durch Attikaaufkantungen von mindestens 1,0 m Höhe abgeschirmt wird.

Für überdachte Stellplätze/ Carports sind Flachdächer bis maximal 7° zulässig, wenn diese begrünt werden. Carports sind Stellplätze ohne Seitenwände, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhen und/ oder an der Außenwand des Hauptgebäudes befestigt sind.

Die Anforderungen nach Ziff. A 13.1 Dachbegrünung und Dachmaterialien sind einzuhalten.

##### Farbe und Material der Dacheindeckung:

Zulässig sind:

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

Die Anforderungen nach Ziff. A 13.1 Dachbegrünung und Dachmaterialien sind einzuhalten.

### 1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

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

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

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

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

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

Verschiedene Formen von Dachaufbauten auf einer Gebäudeseite sind unzulässig.

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

Dachaufbauten auf Nebenanlagen sind unzulässig.

### 1.4 Wiederkehre, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel

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

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

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

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

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

Bei Hauptdächern (Sattel-, Walm- und Zeltdach) und untergeordneten Dächern ist eine Aufständigung abweichend von der Dachneigung unzulässig; Anlagen zur Nutzung von solarer Energie sind nur parallel zur Dachneigung montiert zulässig. Die Montage kann ins Dach integriert oder auf der Dachdeckung erfolgen. Ein Überschreiten des Dachfirstes ist nicht zulässig.

### 1.6 Fassadengestaltung

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

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

Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Gebäudeteile zulässig.

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

### 1.7 Gestaltung von Garagen und Stellplätzen

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

### 1.8 Gestaltung und Lage von Nebenanlagen

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

#### Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern:

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

#### Klimageräte, Kühlgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Lüftungsgeräte oder ähnliche Anlagen zur privaten Versorgung des Einzelbauvorhabens

Klimageräte, Kühlgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Lüftungsgeräte oder ähnliche Anlagen zur privaten Versorgung des Einzelbauvorhabens sind max. 1,0 m abgerückt vom Hausgrund zulässig. Mit den Anlagen ist ein Mindestabstand von 4,0 m zur Grenze des privaten Nachbargrundstückes einzuhalten.

Die Lage und die Abmessungen von frei aufgestellten Klimageräten, Kühlgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Lüftungsgeräten oder ähnlichen Anlagen zur privaten Versorgung des Einzelbauvorhabens im Sinne dieser Festsetzung sind im Baugesuch des Einzelbauvorhabens maßstäblich und eindeutig darzustellen.

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

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

Nicht überbaute und nicht der Erschließung dienende Flächen sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten bzw. gemäß den Vorgaben der textlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) zu gestalten. Lose Stein-/ Materialschüttungen (etwa Sand, Kies/ Splitt/ Schotter, Steine, Glassteine) sind 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 Stützmauern und Böschungen auf privaten Grundstücken

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

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

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

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

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

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

### 2.3 Aufschüttungen

Aufschüttungen sind nur bis maximal 1,5 m Höhe gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.

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

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

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

### 3.1 Allgemein

Stacheldraht sowie geschlossene, tote Einfriedungen sind unzulässig.

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

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

### 3.2 Grundstückseinfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen

Zulässig sind:

- lebende Hecken entsprechend C 15 Pflanzliste
- Holzzäune mit senkrechter Lattung bis maximal 1,0 m Höhe
- Metallzäune in transparenter Bauweise bis maximal 1,0 m, wenn diese in die Hecke integriert sind.

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

### 3.3 Grundstückseinfriedungen zum Außenbereich (zu öffentlichen Grünflächen und angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Feldwegen)

Zulässig sind:

- lebende Hecken entsprechend C 15 Pflanzliste
- Holz- und Metallzäune in transparenter Bauweise (maximaler Schließungsgrad 50 %) bis maximal 1,8 m Höhe, wenn diese in die Hecke integriert sind.

### 3.4 Grundstückseinfriedungen zwischen den privaten Grundstücken

Zulässig sind:

- lebende Hecken entsprechend C 15 Pflanzliste
- Holz- und Metallzäune in transparenter Bauweise bis maximal 1,5 m Höhe, maximaler Schließungsgrad 50 %
- Sichtschutzanlagen zwischen Doppelhaushälften und Hausgruppen i.S. der Festsetzung unter Ziff. 3.5

### 3.5 Sichtschutzanlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

Auf jedem Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig.

Parabolantennen auf Dachflächen müssen der Farbgebung der Dacheindeckung entsprechen.

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

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

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

Die Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

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

Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen unzulässig.

## C Hinweise

### 1. Artenschutzrechtliche Hinweise

Für das Plangebiet liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) der Gruppe für ökologische Gutachten (Detzel & Matthäus, Stuttgart, Stand Oktober 2019) vor, die zusammenfassend zu folgendem Ergebnis kommt:

„Im Zuge der Untersuchungen zur Artenschutzprüfung zu dem geplanten Bebauungsplangebiet Wolfsgasse II wurden artenschutzrechtlich relevante Arten (Vögel) nachgewiesen. Die Realisierung des Vorhabens ist mit Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG müssen aus diesem Grund Maßnahmen realisiert werden.“

#### **Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldbereinigung aufgrund des Vorkommens der Feldlerche**

Um bei Eingriffen im Zuge der Bebauung im Bereich von Brutvorkommen der besonders geschützten Feldlerche keine Individuen, d.h. insbesondere keine wenig bis nichtmobilen Jungtiere, in ihren Nestern zu verletzen oder zu töten, muss eine Bauzeitbegrenzung beachtet werden. Die baubedingte Zerstörung von Brutstätten und eine damit verbundene Tötung potenziell anwesender Jungtiere kann so vermieden werden. Eine Gefahr für Alttiere besteht nicht, diese können problemlos ausweichen.

Die Baufeldbereinigung erfolgt außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Falls der Baubeginn nicht unmittelbar nach der Baufeldbereinigung stattfindet, muss in der Zeit zwischen März und August eine Ansiedlung der Feldlerche auf den landwirtschaftlichen Flächen des Eingriffsgebiets durch Vergrämung verhindert werden. Diese findet z.B. durch mehrere in dreieckigen Formen stehenden Bauzäunen statt, die über das Gebiet verteilt aufgestellt werden. Die Anzahl und Lage der Bauzaun-Dreiecke ist mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

Vogelarten, die während oder auch außerhalb der Brutzeit aus der Umgebung in das Gebiet zur Nahrungsaufnahme einfliegen und Durchzügler können ausweichen und sind existenziell nicht tangiert, so dass kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 Ziff.1 BNatSchG eintritt.

#### **CEF-Maßnahme für die Feldlerchen – Anlage von Buntbrachen und Blühstreifen**

Die Feldlerche wurde mit vier Revierzentren im Untersuchungsgebiet nachgewiesen, die im Osten und Norden außerhalb des Bebauungsplangebiets in etwa 50–65 m Entfernung lagen.

Durch die geplante Bebauung des bisher als Ackerflächen genutzten Areals wird somit in Lebensräume der Feldlerche eingegriffen. Durch den Eingriff werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten unmittelbar in Anspruch genommen. Gleichwohl kommt es zu einer Kulissenwirkung, welche zu einem Meideverhalten führt. Dadurch werden die vier nachgewiesenen Reviere entwertet.

Insgesamt sind mindestens 5.800 qm (ca. 1.450 qm/ Revier) Ausgleichsflächen (Blühstreifen, Buntbrachen) auf externen Ackerflächen als Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umgesetzt werden. Die Flächen sind entsprechend der Maßnahmenbeschreibung der Artenschutzprüfung umzusetzen.

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

#### **Vogelfreundliche Verglasungen**

Bei Verglasungen und Fenstern wird empfohlen, eine vogelfreundliche Ausführung zu vollziehen. Ziel ist es, Vogelschlag zu vermeiden. Eine vogelfreundliche Verglasung kann dabei über das Vermeiden von Spiegelungen, Maßnahmen zur Silhouettenbildung, Fassadenbegrünung etc. erreicht werden (vgl. bspw. auch Broschüre des NABU „Glasflächen und Vogelschutz“, Hilpoltstein, 2010).

## 2. Denkmalschutz/ Bodenfunde

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

## 3. Archäologischer Prüffall

Teile des überplanten Bereiches liegen innerhalb des archäologischen Prüffalles „vorgeschichtliche Siedlung“. Auf Luftbildern deuten Bodenmerkmale auf mögliche vorgeschichtliche Siedlungsbefunde hin. Bei Bodeneingriffen ist hier möglicherweise mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG BW – zu rechnen, an deren Erhaltung grundsätzlich ein öffentliches Interesse besteht. Diesbezüglich wurde das Plangebiet vorab auf Vorkommen archäologischer Befunde hin untersucht. Aufgrund des geringen Fundmaterials in den aufgedeckten Gruben und der geringen Anzahl an archäologischen Befunden, konnte in diesem Teilbereich eine vorgeschichtliche Siedlung nicht zweifelsfrei verifiziert werden.

Im Norden des Geländes ist der archäologische relevante Lösslehm Boden nicht mehr erhalten. Im Süden am tiefsten Punkt tritt der archäologische relevante Lösslehm in einer Stärke bis zu 0,5 m auf. In diesem Bereich wurden keine archäologischen Befunde vorgefunden. Die Archäologie begrenzt sich hauptsächlich auf neuzeitliche Befunde im Osten der Prospektionsfläche und rezentere Bodeneingriffe.

(siehe: Prospektionsbericht 2019-0320 Eppingen-Elsenz „Wolfsgasse“, Landesamt für Denkmalpflege, Projekt flexible Prospektion, Ludwigsburg vom 11.11.2019)

## 4. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

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

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

Wird bei Vorhaben, z. B. durch Erschließungsmaßnahme, auf mehr als 0,5 Hektar natürlichen Boden eingewirkt, ist vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (§ 2 Abs. 3 LBodSchAG). Dadurch wird sichergestellt, dass das Schutzgut Boden sowohl bei der Planung von Bauvorhaben als auch bei der Umsetzung angemessen berücksichtigt und ein sparsamer, schonender und haushälterischer Umgang mit dem Schutzgut Boden und seinen vielfältigen Funktionen (vgl. § 2 Absatz 2 BBodSchG) gewährleistet wird. Das Bodenschutzkonzept orientiert sich an der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Boden“ und ist bei der Bauantragstellung vorzulegen. (*redaktionelle Ergänzung 17.09.2021*)

### Schutz des Oberbodens

Zum Schutz des Oberbodens im gesamten Gebiet ist dieser, gemäß DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau) vor Beginn der Baumaßnahmen abzutragen und fachgerecht zu lagern. Die durch schwere Maschinen und den Baubetrieb entstandenen Bodenverdichtungen sind durch Lockerungsmaßnahmen zu beseitigen. Nach Bauabschluss ist der Oberboden wieder auf die zu bepflanzenden Flächen aufzubringen.

Alternativ kann der abgetragene wertvolle Oberboden auf anderen landwirtschaftlichen Flächen aufgebracht werden, z.B. in Gebieten, bei denen die Flurbilanz Grenzflur ausweist. Die Maßnahme ist mit dem LRA Heilbronn abzustimmen.

## 5. 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.

## 6. Versorgungsleitungen

### 5a. Versorgungsleitungen / Bestandsleitungen

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

### 5b. Versorgungsleitungen (§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

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

## 7. 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.

## 8. Abwassersatzung / gesplittete Abwassergebühr

Auf die Abwassersatzung- Abws der Stadt Eppingen wird hingewiesen:

[http://www.eppingen.de/fileadmin/dokumente/verwaltungspolitik/Ortsrecht/Abwassersatzung\\_per\\_01.01.2013.pdf](http://www.eppingen.de/fileadmin/dokumente/verwaltungspolitik/Ortsrecht/Abwassersatzung_per_01.01.2013.pdf)

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

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

## 9. Geruchsmissionsschutz

Es wird auf die Geruchsmissionsprognose des Ingenieurbüros Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe (Projekt 62527-13-04) vom Januar 2015 sowie auf die ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Wolfsgasse II, Eppingen-Elsenz vom 24.09.2019 hingewiesen. Diese sind Anlage des Bebauungsplanes.

Auszug aus dem Gutachten:

„...Für das Plangebiet berechnet sich eine Geruchsstundenhäufigkeit von unter 2 % der Jahresstunden. Der Immissionswert für Wohngebiete von Geruchshäufigkeiten bis zu 10 % der Jahresstunden wird im gesamten Plangebiet eingehalten. ...“

Durch die umgebenden 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.

## 10. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

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

Baumaßnahmen) verwiesen.

#### 11. Hinweise zur Bauausführung bei Leitungssanlagen

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom/ NetzeBW und das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

#### 12. Klimaschutz / Ökologische Empfehlungen

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

#### 13. 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.

#### 14. Nachbarrecht

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 "Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg - NRG" zu beachten.

#### 15. Pflanzliste

Folgende Gehölze können für Pflanzmaßnahmen im Rahmen der festgesetzten Pflanzgebote verwendet werden:  
Das Anpflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

##### Bäume / Hochstämme:

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 pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<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:**

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

**Gehölze für geschnittene Hecken zur Grundstückseinfriedigung:**

<b>Botanische Bezeichnung</b>	<b>Deutscher Name</b>
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Acer campestre	Feldahorn

**Rankgewächse zur Begrünung von Fassaden:**

<b>Botanische Bezeichnung</b>	<b>Deutscher Name</b>
Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Knöterich
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Clematis vitalba	Waldrebe

**16. Bauvorlage - Pflanzplan**

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

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

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

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

**18. Hinweis zu Photovoltaikanlagen**

Hinsichtlich der Ausstattung von Gebäuden mit Photovoltaikanlagen (vgl. Festsetzung unter A 14 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) werden in Anlehnung an das „Gutachten zur geplanten Photovoltaikanlagen-Pflicht im Neubaugebiet Eppingen-Wolfsgasse“ von EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH vom 01.09.2020 Anlagen bis zu 10 kWp und Reserven für einen erhöhten Bedarf (E-Mobilität, Wärmepumpen etc.) empfohlen.

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

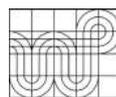
- Begründung zum Bebauungsplan „Wolfsgasse II“ und den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften
- Umweltbericht und Grünordnungsplan
- Artenschutzprüfung, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, Stand Oktober 2019
- Prospektionsbericht: Archäologische Sondage 2019-0320 Eppingen-Elsenz, Flur Wolfsgasse, Landesamt für Denkmalpflege, Projekt flexible Prospektion, Ludwigsburg vom 11.11.2019
- Ingenieurgeologisches Flächengutachten: Fachgutachten für die Erschließung „Wolfsgasse II“ in Eppingen – Elsenz, Ingenieurbüro Töniges GmbH Beratende Geologen und Ingenieure Sinsheim vom 06. März 2020
- Auswertungsprotokoll – Kampfmittelrisikoprüfung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung Stufe 1: Kampfmittelvorerkundung Nr. 191025704, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld vom 17.12.2019
- Geruchsimmissionsprognose des Ingenieurbüros Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe (Projekt 62527-13-04) vom Januar 2015 sowie ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplan Wolfsgasse II, Eppingen-Elsenz vom 24.09.2019
- „Gutachten zur geplanten Photovoltaikanlagen-Pflicht im Neubaugebiet Eppingen-Wolfsgasse“ von EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH vom 01.09.2020
- „Stellungnahme zu den verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Wohngebietes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens“ des Ingenieurbüros Planungsgruppe SSW GmbH, Ludwigsburg, vom 21.04.2021

## E Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	am	10.12.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	am	30.10.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	02.11.2020 20.11.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	vom bis	02.11.2020 20.11.2020
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am	27.07.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	am	06.08.2021
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt	vom bis	16.08.2021 16.09.2021
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	vom bis	16.08.2021 16.09.2021
Beschluss über Anregungen	am	12.10.2021
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	am	12.10.2021
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GmO/ BW	am	12.10.2021
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit <b>Rechtsverbindlichkeit</b> des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	10.12.2021

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

ausgefertigt:  
Eppingen, 06.12.2021



WICK + PARTNER  
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB  
Silberburgstraße 159A • 70178 • 70192 Stuttgart  
T 0711. 2 55 09 55 0 • info@wick-partner.de

Thalman, Bürgermeister

Planverfasser