



Große Kreisstadt Eppingen

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

– Allgemeines Wohngebiet (WA) –

Begründung

**Stand:
Satzungsbeschlüsse, 17.09.2021**

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Planaufstellung, Erforderlichkeit der Planung	3
2	Bebauungsplanverfahren	3
3	Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
4	Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht	5
4.1	Lage im Raum – Landesentwicklungsplan 2002 B-W/ Regionalplan Heilbronn-Franken 2020...	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	bestehendes Planungsrecht	6
5	Angaben zum Bestand.....	6
5.1	Lage und Topografie	6
5.2	Nutzung.....	6
5.3	Verkehrliche Erschließung und verkehrliche Auswirkungen des geplanten Baugebietes	7
5.4	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Entwässerung	8
5.5	Natur, Landschaft und Umwelt (Umweltbelange)	8
5.5.1	Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung/ Eingriffsregelung	8
5.5.2	Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG.....	8
5.5.3	Grünordnerisches Konzept.....	9
5.5.4	Bodenverunreinigungen / Altlasten	9
5.5.5	Kampfmittelrisikoprüfung	9
5.5.6	Geotechnische Randbedingungen/ Bodensituation	9
5.5.7	Geruchsimmissionsschutz.....	10
5.6	Belange des Denkmalschutzes – Archäologischer Prüffall.....	10
6	Städtebauliches Konzept.....	11
7	Entwässerungskonzept	12
8	Planinhalt	13
8.1	Art der baulichen Nutzung	13
8.2	Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen	13
8.3	Nebenanlagen.....	15
8.4	Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen	16
8.5	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.....	16
8.6	öffentliche Grünflächen	17
8.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..	17
8.8	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.....	18
8.9	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
9	Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	19
9.1	Äußere Gestaltung	19
9.2	Gestaltung der unbebauten und der bebauten Flächen	22
9.3	Werbeanlagen.....	23
9.4	Außenantennen	23
9.5	Stellplatzverpflichtung	23
10	Städtebauliche Kenndaten.....	24
11	Anlagen.....	24

1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Erforderlichkeit der Planung

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

Die Stadt Eppingen beschäftigt sich seit geraumer Zeit intensiv mit der Entwicklung innerstädtischer Potenzialflächen und der Anpassung und Sicherung bereits bestehender städtebaulicher Strukturen im Innenbereich. Auf dieser Grundlage wurden bereits wesentliche, die künftige Entwicklung der Stadt prägende Konzepte erarbeitet, die dem Grundsatz der Innenentwicklung zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs Rechnung tragen. Trotz dieser Maßnahmen können jedoch nicht ausreichend viele Grundstücke im Rahmen der Innenentwicklung aktiviert werden, um den kurz- bis mittelfristigen Bedarf zu decken.

Generell gibt es in der Stadt Eppingen eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Dies wird dadurch verdeutlicht, dass in den letzten Jahren ausgewiesene Wohnbauflächen in kurzer Zeit fast vollständig aufgesiedelt wurden und weitere Nachfragen nach Wohnbaugrundstücken vor allem im Bereich des Einfamilienhauses bestehen. Dies gilt sowohl für die Kernstadt Eppingen wie auch für die Stadtteile.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wolfsgasse II“ beabsichtigt die Stadt Eppingen im Stadtteil Eppingen-Elsenz, eine Wohngebietserweiterung im Anschluss des Baugebietes „Wolfsgasse“ in Form von bedarfsgerechten Einfamilien- und Doppelhäusern sowie verdichtete Wohnformen (z.B. Reihenhäusern) zu ermöglichen, um den künftigen Nachfragebedarf nach Wohnraum in Eppingen befriedigen zu können. Ziel ist dabei eine Arrondierung des östlichen Siedlungsrandes, indem die bauliche Weiterentwicklung des Baugebietes „Wolfsgasse“ sowie „Weisenberg“ in einer maßvollen und maßstabsgerechten Siedlungsentwicklung erfolgt. Die Realisierung von bedarfsgerechtem Wohnraum erfolgt unter dem sensiblen Bezug des in diesem Bereich noch dörflichen Ortsbilds und der noch vorhandenen Maßstäblichkeit des Ortes unter Berücksichtigung der bereits vollzogenen baulichen Erweiterungen.

Das Erfordernis der Planaufstellung gem. §1 (3) BauGB ergibt sich demnach aus der aktuell vorhandenen Wohnungsmarktnachfrage und der fehlenden mobilisierbaren Innenentwicklungsoptionen. Die Entwicklung des Plangebiets erfolgt dabei in einem der Umgebungsbebauung und dem dörflichen Ortsteil angepassten Maß der baulichen Nutzung.

2 Bebauungsplanverfahren

Das Verfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Es wird ein Umweltbericht erstellt.

3 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich östlich des Friedhofs am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Eppingen-Elsenz und wird begrenzt durch den Weg Kreuzstraße mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden sowie Osten sowie durch die angrenzenden Wohngebiete „Weisenberg“ und „Wolfsgasse“ im Westen und Süden.

Die Abgrenzung des Plangebietes entspricht der maßgeblichen Abgrenzung in Abbildung 1 und umfasst die Flurstücke Nummer 9640, 9641, 9642, 9643, 9646 (Grasweg teilweise), 9662, 9663, 9664, 9666/2 (Weisenbergstraße), 9667 (Weg), 9670, 9670/1, 9671, 9672 (Weg teilweise) und 9676. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 3,17 ha.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans, unmaßstäblich

Änderung des Geltungsbereiches

Beim Aufstellungsbeschluss wurde ein Geltungsbereich beschlossen, welcher im nord-nord-westlichen Bereich die Flst.Nr. 9644, 9645 und das Flst.Nr 9646 (Grasweg) sowie im südlichen Bereich Teilflächen des Grasweges Flst.Nr. 9672 und eine Teilfläche des Flst.Nr 9676 im Kreuzungsbereich der Graswege Flst.Nr. 9672 und Flst.Nr. 9675 beinhaltete.

In Folge der weiteren Planungen zum Bebauungsplan-Entwurf (Grundstückverhandlungen, Erschließungs- und Verkehrsplanung) wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss verkleinert. Die aktuelle Abgrenzung des Geltungsbereichs wird für den Bedarf als ausreichend erachtet. Ebenfalls wird das geplante Baugebiet von den westlich angrenzenden Friedhofsflächen adäquat abgerückt. Von einer Beanspruchung weiterer Außenbereichsflächen wird somit abgesehen. Die Flurstücke mit Flst.Nr. 9644 und 9645 wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen, sowie ebenfalls der daran angrenzende Teilbereich des bestehenden Graswegs Flst.Nr. 9646. Die Flächen werden für die Erschließung der neuen Baugrundstücke nicht benötigt.

In Folge der weiteren Erschließungs- und Verkehrsplanung wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um eine minimale Teilfläche von ca. 27,0 qm (Teilfläche 9672 und Teilfläche 9676) im Kreuzungsbereich der Graswege verringert. Der Teilbereich wird für die Erschließung der neuen Baugrundstücke nicht benötigt.

4 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht

4.1 Lage im Raum – Landesentwicklungsplan 2002 B-W/ Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Die Stadt Eppingen liegt auf der Landesentwicklungsachse (Bretten) – Eppingen – Schwaigern – Leingarten – Heilbronn – Weinsberg – Obersulm – Bretzfeld – Öhringen – Neuenstein/ Waldenburg/ Kupferzell – Untermünkheim – Schwäbisch Hall – Ilshofen – Crailsheim – (Feuchtwangen) nach Plansatz 2.2.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020.

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist die Stadt Eppingen nach Plansatz 2.3.3 als Unterzentrum im ländlichen Raum im engeren Sinne mit Übernahme von mittelzentralen Teilfunktionen eingeordnet. Die Stadt wird als Vorschlag zum Mittelzentrum geführt.

Aufgrund der zentralörtlichen Funktion, der Gemeindegröße und der Lage auf einer Entwicklungsachse wird im Unterzentrum Eppingen ein Siedlungsbereich nach Plansatz 2.4.1 zur Einordnung gewichtigerer Siedlungsentwicklungen festgelegt. Dies betrifft den Kernort von Eppingen.

Die Stadt Eppingen ist in die Strukturkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ nach Plansatz 2.1.3.2 eingeordnet. Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum so zu entwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen. Dazu sollen die Wohnqualität schonend genutzt, ausreichende Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe bereitgehalten und funktionsfähige Freiräume für Land- und Forstwirtschaft, Ökologie sowie Erholung und Tourismus erhalten werden (Auszug aus dem Regionalplan. S.17).

Siedlungsdichte

Hinsichtlich der Minstdichten stellt der Regionalplan nach Plansatz 2.4.0 Abs. 5 (Z) für Unterzentren im ländlichen Raum im engeren Sinne eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha dar.

Im Baugebiet „Wolfsgasse II“ werden in der Summe ca. 51 Bauplätze angeboten, was bei einem Ansatz von 1,5 Wohnungen pro freistehendem Einfamilienhaus sowie 1,0 Wohnungen pro Doppelhaushälfte und Reihenhaushälfte einer Gesamtsumme von 69 Wohneinheiten entsprechen würde. Bezogen auf die Zahl der möglichen Wohneinheiten (WE) von ca. 69 WE und einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,23 EW/ WE (Status Gesamtstadt Eppingen 2019 21.784 EW zu 9.753 WE (StALA 2020)) ergibt sich daraus eine Siedlungsdichte von ca. 48 EW/ ha Bruttobauland.

Vorranggebiet für Landwirtschaft

Der Geltungsbereich liegt teilweise in nördlicher und nordöstlicher Richtung in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft (Plansatz 3.2.3.3). Die Überschreitung bzw. Inanspruchnahme dieser als Vorrangflächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen ist in seiner Ausprägung geringfügig. Die Plangebietsabgrenzung wird an bestehende Flurstücke und Wirtschaftswege angepasst. Der Regionalverband Heilbronn-Franken sowie das RP Stuttgart tragen das Vorhaben aufgrund der geringfügigen randlichen Inanspruchnahme als abschließende Ausformung des Siedlungsbereiches im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung mit.



Abbildung 2: Auszug aus Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020

4.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan-Verfahren entsprechend gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

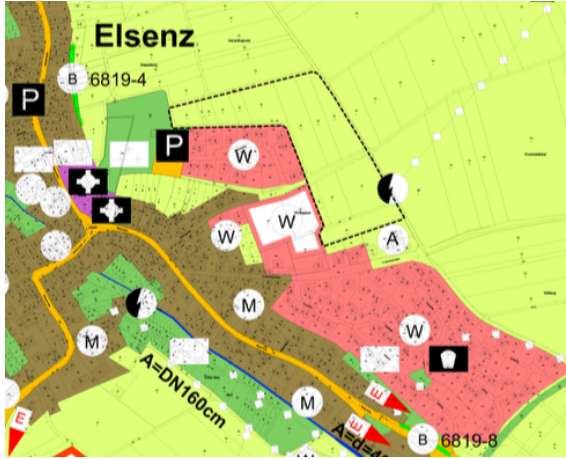


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtsgültigen FNP 2017 „Verwaltungsraum Eppingen“. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.

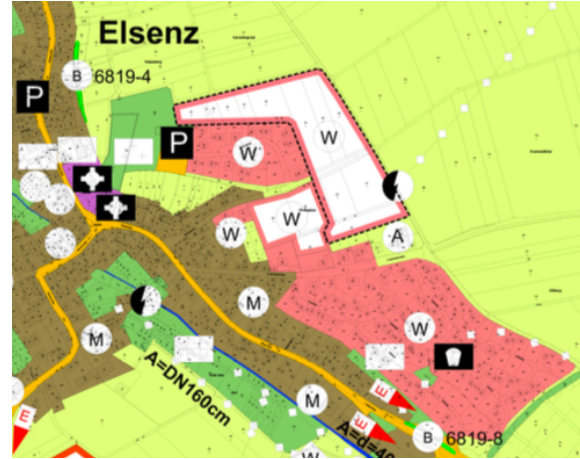


Abbildung 4: Auszug aus dem Entwurf zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Unter Einbezug der vorhandenen Gegebenheiten (Baulücken, Leerstände, Nachverdichtungspotenziale, Reserveflächen) und den errechneten prognostizierten Bevölkerungsentwicklungen wurden künftige Wohnbedarfe errechnet und auch für den Stadtteil Eلسenz maßvoll festgelegt. Dadurch sollen maßstabs- und charakterverändernde Entwicklungen, die sich durch unverhältnismäßige Wohnbau- und Gewerbeflächen ergeben, verhindert werden.

4.3 bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen. Es ist bislang nicht mit einem Bebauungsplan belegt.

5 Angaben zum Bestand

5.1 Lage und Topografie

Das Plangebiet befindet sich östlich des Friedhofs am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Eppingen-Eلسenz. Es schließt nördlich und östlich jeweils direkt an die bestehenden Wohnbaugebiete „Weisenberg“ und „Wolfsgasse“ sowie südlich an das Baugebiet „Freudenhölde“ an. Nördlich und östlich wird der Planbereich durch Wege (Kreuzstraße) und Ackerflächen begrenzt.

Das Plangebiet steigt in Richtung Nordosten mit einem Höhenunterschied von ca. 10,0 m an. Der landwirtschaftliche Weg in Verlängerung der Weisenbergstraße fällt in seinem westlichen Bereich stärker ab, so dass entlang dieses Abschnittes eine Böschung von ca. 2,0 m Höhe zum nördlichen Teilbereich des Baugebietes besteht. Aufgrund der Hang- und Kuppenlage bestehen allseitige Fernblicke in die Landschaft.

5.2 Nutzung

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen) und im Norden und Osten von landwirtschaftlichen Straßen (Kreuzstraße) begrenzt. Entlang der Verlängerung der Weisenbergstraße Richtung Osten verläuft nördlich ein landwirtschaftlicher Weg mit Böschungsbepflanzung, welcher sich weiter Richtung Norden entlang des Plangebietes erstreckt (Flst.Nr. 9646). Hierbei handelt es sich um einen Grasweg (Flst.Nr. 9646), welcher allein der Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke Flst.Nr. 9640 bis 9645 sowie 9662 bis 9664 dient und für den öffentlichen Verkehr ge-

sperrt ist. Nach Rücksprache mit der Verkehrsbehörde ist dieser Grasweg für eine Bewirtschaftung der daran angrenzenden Privatgärten ebenfalls nicht vorgesehen. Die Erschließung dieser Grundstücke ist hier über die Weisenbergstraße gesichert. Weiterhin bestehen nach Rücksprache mit dem Geschäftsbereich Liegenschaften und Infrastruktur keine Vereinbarungen oder sonstigen schriftlichen Zusagen der Stadt Eppingen, die ein Recht auf Zugang zu dem Grasweg begründen.

Mit der Überplanung der landwirtschaftlichen Grundstücke wird nunmehr dieser Grasweg, bis auf den nördlichen Teilbereichsabschnitt, obsolet und als Baugebietsfläche überplant.

Im südlichen Teilbereich befindet sich ein wenig frequentierter Grasweg (Flst.Nr. 9672, 9675). Dieser wird von drei Angrenzern zur rückwärtigen Anfahrbarkeit der Grünlandflächen und ihres Grundstücks zur Gartenpflege genutzt.

5.3 Verkehrliche Erschließung und verkehrliche Auswirkungen des geplanten Baugebietes

Die Weisenbergstraße dient der äußeren Erschließung des neuen Wohngebietes. Die Straße ist beidseitig mit einem schmalen Gehweg versehen und erschließt bereits die angrenzenden Wohngebiete „Weisenberg“ und „Wolfsgasse“. Die Weisenbergstraße ist als innerörtliche Erschließungsstraße laut den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAST 06“ ausreichend dimensioniert, um den Mehr-Verkehr des neuen Baugebietes Wolfsgasse II aufnehmen zu können. Die Weisenbergstraße wird entsprechend in Verlängerung der Bestandsstraße Weisenbergstraße ausgebaut.

Das künftige Baugebiet wird somit über die Verlängerung der Weisenbergstraße an das bestehende Straßennetz angebunden. Von dieser werden der nördliche sowie südliche Teil des Baugebietes erschlossen.

Verkehrliche Auswirkungen des geplanten Baugebietes

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wurde bezüglich der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Wohngebietes eine fachliche Stellungnahme eingeholt. Diese liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Die bestehende Weisenbergstraße ist auf der Grundlage der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) den Straßenkategorien ES IV; V (Erschließungsstraße Gruppe IV-nahräumig, V-kleinräumig) zuzuordnen. Die Straße dient im Wesentlichen der unmittelbaren Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung. Darüber hinaus wird über die Weisenbergstraße der Friedhofsparkplatz erschlossen, der sich am Ende der Weisenbergstraße befindet.

Das bestehende Verkehrsaufkommen ist sowohl auf der Grundlage der RAST 06 als auch der EFA 2002 (Empfehlungen für Fußgängeranlagen) als sehr gering einzustufen. Aufgrund der verkehrlichen und städtebaulichen Randbedingungen bestehen daher in der Weisenbergstraße keine besonderen Anforderungen an Fußgängerverkehrsanlagen / Gehwegbreiten. Die Fahrbahnbreiten sollen Pkw/Pkw-Begegnungen ermöglichen. Für die Begegnung mit Müllfahrzeugen oder Lieferverkehre sind im Grundsatz Ausweichstellen ausreichend.

In der verkehrsplanerischen Stellungnahme wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen (Ziel- und Quellverkehre) ermittelt. Darüber hinaus wurden ebenfalls noch nicht bebaute Grundstücke im umliegenden Bestand mit in die Berechnungen einbezogen. Bei der Ermittlung der Gesamtverkehre wurden hierbei „Maximalansätze“ (insb. Haushaltsgröße und MIV-Anteil) dargestellt und so die Auswirkung der geplanten Wohnbauentwicklung auf die bereits bestehende Erschließung als "Worst-Case-Szenario" betrachtet.

Im Ergebnis ist die prognostizierte Gesamtverkehrsbelastung der Weisenbergstraße absolut betrachtet immer noch als sehr geringe Verkehrsstärke einzustufen. In der Spitzenstunde wird die Straße lediglich von ca. 50-60 Kfz/Hmax befahren. Die Verkehrsbelastung ist sogar so gering, dass im Grundsatz entsprechend der EFA 2002 (Empfehlungen für Fußgängeranlagen Ziff. 3.1.2.3) auf separate Gehwege verzichtet werden könnte. Da die Straße jedoch auch als Zufahrt zum Friedhofsparkplatz dient, sollten die bestehenden Gehwege beibehalten werden.

Vor diesem Hintergrund kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Anbindung des geplanten Baugebietes "Wolfsgasse II" über die bestehende Weisenbergstraße ohne Beeinträchtigung der bestehenden Erschließungsfunktion sowohl für den Kfz-Verkehr als auch den Fußgänger- und Radverkehr gewährleistet ist.

5.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Entwässerung

In der Weisenbergstraße befindet sich ein Mischwasserkanal, welcher das Wohngebiet „Weisenberg“ erschließt. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Wolfsgasse“ wurde ein neuer Regenwasserkanal in der Weisenbergstraße hergestellt, welcher ausreichend dimensioniert wurde, um Siedlungserweiterungen Richtung Osten sowie Norden aufnehmen zu können. Die Entwässerung des neuen Baugebietes erfolgt somit im Trennsystem.

5.5 Natur, Landschaft und Umwelt (Umweltbelange)

5.5.1 Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung/ Eingriffsregelung

Gem. § 2 Abs.4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Die Ergebnisse sowie eine Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung finden sich im beigefügten Umweltbericht (Anhang der Begründung).

Die Belange des Umweltschutzes werden gem. § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a BauGB angemessen durch die Planung berücksichtigt, negative Umweltauswirkungen können durch die getroffenen Festsetzungen und die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen werden. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen fanden jeweils in den Textlichen Festsetzungen sowie in den Hinweisen Berücksichtigung und entsprechen den Maßnahmen aus dem Umweltbericht.

Es wird auf den Umweltbericht des Büros Netzwerk für Planung und Kommunikation - Bürogemeinschaft Sippel/ Buff, Stuttgart als Anlage des Bebauungsplanes verwiesen.

5.5.2 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die Regelungen zu den europarechtlich geschützten Arten (FFH-Anhang IV Art bzw. europäische Vogelart) sind nicht der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich und sind daher auch außerhalb der Eingriffsregelung zu untersuchen und abzuhandeln. Lediglich die nur national besonders bzw. streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung durch indikatorischen Ansatz abzuhandeln.

Die Betroffenheit von europarechtlich geschützten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG wurde in einer Artenschutzprüfung erfasst (Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Oktober 2019). Zusammenfassend sind folgende Ergebnisse der saP zu nennen:

Vögel

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 27 Vogelarten nachgewiesen. Für 15 Arten lagen dabei ausreichende Hinweise auf ein Brutvorkommen vor, zwölf weitere Arten nutzten das Untersuchungsgebiet zur Nahrungssuche oder wurden als Überflieger eingestuft.

Die vorkommenden Brutvogelarten sind im Hinblick auf die untersuchten Flächen und die dort vorhandenen Habitatstrukturen als biotopspezifisch zu betrachten. Die Avifauna des Untersuchungsgebiets ist dabei vom Vorkommen mehrerer Arten geprägt, die unterschiedliche Habitatstrukturen nutzen. So finden sich hier sowohl typische Gehölzbewohner als auch Arten des Offenlands; darüber hinaus sind mehrere siedlungstypische und ubiquitäre Arten vertreten.

Die Feldlerche wurde mit vier Revierzentren nachgewiesen, die im Osten und Norden außerhalb des Bebauungsplangebiets in etwa 50-65 m Entfernung lagen. Durch den Eingriff kommt es zu einer Kullissenwirkung, welche zu einem Meideverhalten führt. Dadurch werden die vier nachgewiesenen Reviere entwertet.

Um den Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist für alle Vogelarten die Vermeidungsmaßnahme

V1 Bauzeitenbeschränkung (Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.10. – 28./29.02.)

zu beachten. Dadurch wird das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden. Außerdem muss zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche eine CEF-Maßnahme zum vorgezogenen Funktionsausgleich

CEF1 Anlage von Buntbrachestreifen

realisiert werden. Damit wird dem Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG entgegengewirkt. Die Maßnahmen sind durch ein Monitoring zu kontrollieren. Die Maßnahmen müssen formalrechtlich gesichert werden.

Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird für die festgestellten Vogelarten nicht ausgelöst.

Reptilien

Die Erfassung der Artengruppe Reptilien erbrachte keinen Nachweis europarechtlich geschützter Arten.

5.5.3 Grünordnerisches Konzept

Das Gesamtkonzept berücksichtigt sowohl die Umweltziele als auch die städtebauliche Planung. Berücksichtigung finden die erheblichen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft, hier insbesondere in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/Biotop und Klima/Luft.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen dienen der grünordnerischen Gestaltung, der Gliederung, der Eingrünung des Plangebiets, der Einbindung des Plangebiets in den umliegenden Landschaftsraum und der Sicherung von stadt- und landschaftsökologischen Aspekten.

Kernpunkte des Konzepts sind:

- Schutz des Oberbodens
- Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers
- Pflanzgebote

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Bauzeitenbeschränkung
- CEF-Maßnahme für die Feldlerche
- Eingrünung der Baulichkeiten, Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen
- Umweltschonende Beleuchtung
- Dachbegrünung / Photovoltaik

5.5.4 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Bodenverunreinigungen sind derzeit nicht bekannt.

5.5.5 Kampfmittelrisikoprüfung

Für den Geltungsbereich wurde eine historische Kampfmittelvorerkundung zur Ermittlung möglicher Belastungen des Plangebietes mit Kampfmitteln erstellt. Im Ergebnis konnte keine potenzielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden. Gemäß baufachlicher Richtlinien Kampfmittelräumung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

(Auswertungsprotokoll – Kampfmittelrisikoprüfung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung Stufe 1: Kampfmittelvorerkundung Nr. 191025704, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld vom 17.12.2019)

5.5.6 Geotechnische Randbedingungen/ Bodensituation

Der Felsuntergrund im Bereich des Plangebietes besteht aus der geologischen Formation des „Gipskeupers“, der eine Schichtenfolge des „Mittleren Keupers“ darstellt. Das Felsgestein wurde bei

den Baugrunduntersuchungen teilweise erreicht. Es handelt sich dabei um Tonmergelsteine. Über den Felsgesteinen wurden Verwitterungslehme und Lösslehme/ Löss angetroffen. Im geplanten Baugebiet stehen unterhalb des Oberbodens bindige und damit schwach wasserdurchlässige Böden an. Eine Versickerung ist somit weder auf den Bauflächen noch zentral durchführbar. Aufgrund der im Neubaugebiet anstehenden Böden mit überwiegend halbfester bis fester Konsistenz sind relativ gute, d.h. tragfähige Baugrundverhältnisse vorhanden.

Es wird auf das Ingenieurgeologische Flächengutachten des Ingenieurbüros Töniges GmbH Beratende Geologen und Ingenieure Sinsheim vom 06. März 2020 hingewiesen. Dieses ist Anlage des Bebauungsplanes.

Das Gutachten kann Einzelgutachten für die jeweiligen Bebauungen nicht ersetzen, die Erstellung eines vorhabenbezogenen Baugrundgutachtens im Rahmen der Plandurchführung wird empfohlen.

5.5.7 Geruchsmissionsschutz

Im Ortsteil Eppingen-Elsenz bestehen nach Aussage des Baurechtsamtes der Stadt Eppingen derzeit sechs aktiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen. Diesbezüglich sind daher Aussagen zu möglichen im Plangebiet zu erwartenden Geruchsbelastungen zu machen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens des südwestlich benachbarten Baugebietes Wolfsgasse wurden im Jahr 2015 die Tierbestände aller aktiven landwirtschaftlichen Betriebe in Elsenz erhoben sowie eine Geruchsmissionsprognose erstellt. Nach Auskunft des zuständigen Baurechtsamtes haben sich an Art und Umfang der genehmigten Tierhaltungen in Eppingen-Elsenz keine Veränderungen gegenüber der 2015 erhobenen Situation ergeben, so dass die Ergebnisse der Geruchsmissionsprognose zum Bebauungsplanverfahren „Wolfsgasse“ von 2015 für die Auswertung der zu erwartenden Geruchsmissionen herangezogen werden kann.

Im Plangebiet werden keine relevanten Geruchsmissionen berechnet, demnach ist kein Konflikt mit den Immissionswerten der GIRL zu erwarten.

Die berechnete gewichtete Gesamtbelastung an Geruch zeigt Geruchshäufigkeiten von über zwei Prozent der Jahresstunden nur in der näheren Umgebung der einzelnen Geruchsemittenten. 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.

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.

5.6 Belange des Denkmalschutzes – Archäologischer Prüffall

Teile des überplanten Bereiches liegen innerhalb des archäologischen Prüffalls „vorgeschichtliche Siedlung“. Auf Luftbildern deuten Bodenmerkmale auf mögliche vorgeschichtliche Siedlungsbefunde hin. Bei Bodeneingriffen ist hier möglicherweise mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmälern 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)

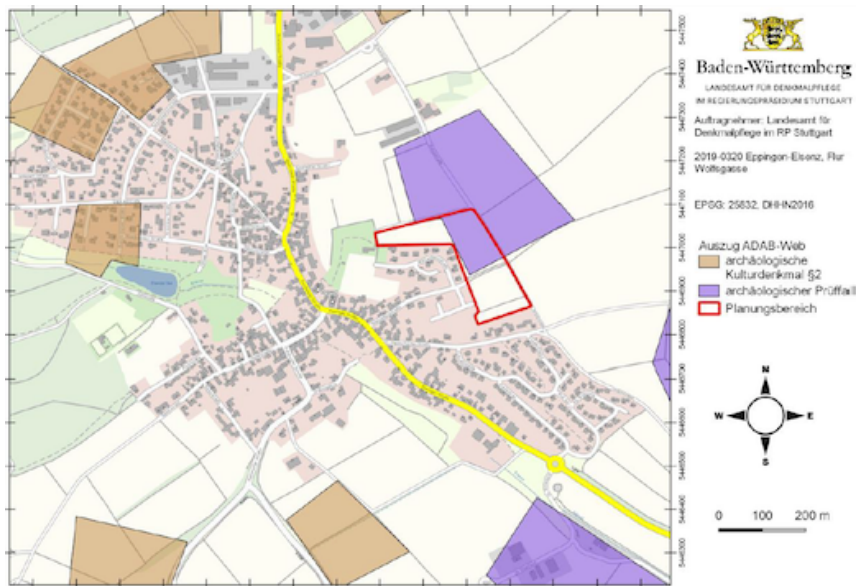


Abbildung 5: Eppingen-Elsenz „Wolfsgasse“ Auszug aus dem ADAB-Web (Quelle: Prospektionsbericht 2019-0320 Eppingen-Elsenz „Wolfsgasse“, Landesamt für Denkmalpflege, Projekt flexible Prospektion, Ludwigsburg vom 11.11.2019)

6 Städtebauliches Konzept

Vor der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte von Seiten der Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Wick + Partner aus Stuttgart die Überplanung der ausgewiesenen Entwicklungsflächen in Form von städtebaulichen Entwürfen. Hierbei wurden unterschiedliche Varianten der Bebauung dargestellt, bewertet und dem Ortschaftsrat sowie dem Gemeinderat vorgestellt und diskutiert.

Das städtebauliche Konzept sieht eine überwiegend wohnbauliche Nutzung in Arrondierung an die bestehenden Wohngebiete vor. Die vorgesehene Konzeption fügt sich in die eher dörflich geprägte Ortslage von Elsenz ein. In einem bedarfsgerechten und flächenmäßig sensiblen Umfang wird die städtebauliche Struktur in Randlage des Ortes weitergeführt und arrondiert.

Der Entwurf knüpft hinsichtlich Grundstücksgrößen, Ausnutzbarkeit der Grundstücke, Geschossigkeit und Höhenentwicklung der Gebäude insbesondere an den westlich angrenzenden Bestand an. Entsprechend der Ortscharakteristik sieht der Entwurf überwiegend eine Individualwohnbebauung aus freistehenden Einzelhäusern vor, welche sich v.a. in Ortsrandlage in aufgelockerter Bebauung einfügt. Die inneren Grundstücke können mit Einzel- sowie Doppelhäusern bebaut werden, um einen Mix an Wohntypologien und somit kostengünstiges Bauen auf kleiner Parzelle anbieten zu können. Aus diesem Grund sind im südlichen Baugebietsteil auch bauliche Verdichtungen in Form von Ketten- bzw. Reihenhäusern möglich. Mit diesem Mix aus Typologien wird den Vorgaben der Raumordnung zur Mindest-Bruttowohndichte Rechnung getragen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den westlich und südlich angrenzenden Bestandsbaugebieten (Weisenberg, Wolfsgasse und Freudenhölde). Die zulässigen Wandhöhen der Gebäude werden auch mit dem Ziel festgesetzt, bei flacheren Dachneigungen (Satteldach, Walmdach, Zeltdach) eine zweigeschossige Bauweise und bei steileren Dachneigungen eine 1,5-geschossige (eingeschossige Bauweise mit Kniestock) zu ermöglichen. Somit wird zum einen flächensparendes, kompaktes Bauen ermöglicht und zum anderen der konkreten Nachfrage nach einem zweigeschossigen Bauen im Raum Eppingen nachgekommen.

Hinsichtlich der Dachformen soll einerseits den Bauherren ein angemessenes Maß an individuellen Bauwünschen ermöglicht werden, andererseits soll sich das Plangebiet in seiner Grundstruktur in den Bestand einfügen, welcher durch geneigte Dächer geprägt ist. Es werden daher Sattel-, Walm- und Zeltdächer zugelassen.

Der städtebauliche Entwurf differenziert innere Grundstückslagen sowie randliche Lagen zur Landschaft und zum Bestand. Hierbei sind als harmonischer Übergang zur nördlich und östlich angrenzenden offenen Landschaft größere Grundstücke mit entsprechender Randeingrünung und lockerer Bebauung vorgesehen. Grünordnerisch ist zum Siedlungsrand hin eine Eingrünung vorgesehen, um

analog zum Bestand einen eingegrünten Siedlungsrand als Übergang in die angrenzende Landschaft zu erreichen.

Die äußere Erschließung des nördlich und südlich geplanten Baugebietsabschnittes erfolgt jeweils von der Weisenbergstraße. Die Weisenbergstraße ist als innerörtliche Erschließungsstraße laut den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAS 06“ ausreichend dimensioniert, um den Mehrverkehr aufnehmen zu können (siehe Ziff. 5.3). Die Weisenbergstraße wird entsprechend in Verlängerung der Bestandsstraße Weisenbergstraße ausgebaut.

Um eine adäquate Gebietseingrünung zu gewährleisten und verkehrliche Konflikte mit der Landwirtschaft zu vermeiden, ist eine Erschließung mit direkten Zufahrten auf die Grundstücke von den umliegenden landwirtschaftlichen Wegen, nicht vorgesehen. Eine Vernetzung in die Landschaft erfolgt hier jeweils durch fußläufige Anschlüsse.

Die Parkierung ist auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Besucherstellplätze sind in ausreichender Zahl im öffentlichen Raum vorgesehen.

Der südliche Baugebietsteil wird über eine Ringerschließung mit zwei Anschlüssen an die künftig ausgebaut Weisenbergstraße erschlossen. Zusätzlich erfolgt eine untergeordnete Anbindung an das westliche Baugebiet Wolfsgasse. Der nördliche Baugebietsteil wird über eine (Sammel-) Wohnstraße erschlossen, welche im Nordwesten in einer Wendeanlage endet. An die Wohnsammelstraße schließen östlich/ nordöstlich drei Stichstraßen mit entsprechendem Pkw-Wendhammer an.

Im neuen Plangebiet entstehen ca. 51 neue Wohnbauplätze. Eine zusätzliche Lärmbelastung durch diese neuen Zu- und Abfahrten ist nicht zu erwarten. Werden jedoch durch die künftigen Nutzungen im Plangebiet Lärmemissionen und -immissionen, zum Beispiel durch Zufahrten, Parkplätze oder technische Anlagen verursacht, so ist deren Zulässigkeit im Rahmen des jeweiligen Baugesuches nachzuweisen.



Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf - Rahmenplan, Wick und Partner, Stuttgart, unmaßstäblich

7 Entwässerungskonzept

Die Entwässerung des neuen Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Flächen wird über einen geplanten Regenwasserkanal an die Elsenz-Dole abgeleitet. Das Schmutzwasser wird dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Weisenbergstraße zugeführt. Hierzu wurden im Zuge der Erschließung des ersten BA des BG Wolfsgasse I bereits ca. 205 m Rohrleitungen in der Weisenbergstraße und in der Grabengasse zum Ableiten des Regenwassers an die Elsenz-Dole verlegt. Das Teilstück in der Eppinger Straße wurde bereits im Rahmen der Sanierung der Ortsdurchfahrt mit verlegt. Der Kanal ist ausreichend dimensioniert, dass sowohl ein zweijähriges als auch ein dreijähriges Regenereignis ohne Überstau abgeführt werden kann. Die Regenrückhaltung erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches mittels eines Erdbeckens. Die notwendigen Flächen für die Regenrückhaltung befinden sich im Eigentum der Stadt Eppingen.

8 Planinhalt

8.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser wird gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert.

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Entwicklung eines Wohngebietes mit hoher Wohnqualität wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die allgemein zulässigen Nutzungen von nicht störenden Handwerksbetrieben werden nur ausnahmsweise zugelassen. Ebenso können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Dies ermöglicht die Entwicklung eines Wohngebiets mit hoher Wohnqualität unter Einbezug und Berücksichtigung ortsansässiger handwerklicher und gewerblicher Nutzungen.

Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften) werden ausgeschlossen. Die ausgeschlossenen Nutzungen sollen sich aufgrund der kurzen Wege eher in der Ortsmitte ansiedeln bzw. befinden sich bereits in zentraler Ortslage. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer baulichen Struktur dem städtebaulichen Konzept und Ziel der Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes widersprechen würden und in den Wohngebieten Störungen durch Lärm, Abgase (stärkerem Zielverkehr) vermieden werden sollen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer baulichen Struktur und ihres Flächenanspruchs dem städtebaulichen Konzept widersprechen würden und in den Wohngebieten Störungen durch Immissionen vermieden werden sollen. Des Weiteren stehen diese Nutzungen dem angestrebten Gebietscharakter eines attraktiven Angebots an Wohnbauflächen entgegen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Grundflächenzahl GRZ

Die GRZ ist im Baugebiet differenziert festgesetzt. So ist auf den inneren Baugebietsflächen und randlich-nördlichen Baugebietsflächen, welche für kleinere Baugrundstücke vorgesehen sind, entsprechend der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete, eine GRZ von 0,4 zulässig. Dies erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen.

Im süd-südwestlichen Teilbereich des Plangebietes sind neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen zulässig. Hierbei darf die GRZ bei Mittelgebäuden von Hausgruppen bis 0,5 überschritten werden, um auf den teilweise sehr kleinen Mittelgrundstücken ebenfalls eine adäquate Bebauung zu ermöglichen, die mit einer GRZ von 0,4 nicht erreicht werden kann. Mit der Festsetzung von Baugrenzen, die eine gegliederte Bebauung mit offenen Freiräumen räumlich festlegen und damit in Bezug auf gesunde Wohnverhältnisse wirksam die städtebauliche Ordnung gewährleisten, sowie mit der Begrenzung von Wohnungen in Gebäuden, stehen einer quantitativen Überschreitung der Obergrenze nach § 17 BauNVO keine nachteiligen Auswirkungen entgegen.

In nord-nordöstlicher sowie östlicher Randlage ist die GRZ mit 0,3 festgesetzt. Die GRZ wurde hier unterhalb der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zulässigen GRZ von 0,4, festgesetzt. Das Maß resultiert aus dem städtebaulichen Ziel das Baugebiet zur sensiblen landschaftlichen Randlage harmonisch einzufügen. Zum landschaftlichen Rand sind zum einen größere Grundstücke vorgesehen, eine reduzierte GRZ erlaubt somit in Bezug auf die Grundstücksgrößen weiterhin eine adäquate Grundstücksausnutzung. Gleichzeitig wird jedoch zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Festsetzungen zu randlichen Pflanzgebieten eine maßvolle Bebauung zum Siedlungsrand gesichert.

Die differenzierte GRZ-Festsetzung resultiert demnach aus dem städtebaulichen Ziel in topografisch und landschaftlich präsenter Lage ein lockeres, durchgrüntes Wohngebiet zu entwickeln, welches sich harmonisch in die Hanglage und den anschließenden Naturraum einfügt.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Das Plangebiet steigt vom Süden nach Nordosten kontinuierlich an und weist eine Höhendifferenz von knapp 10 m auf. Angesichts dieser topographischen Gegebenheiten wird für eine harmonische Höhenentwicklung der Baukörper die Höhenlage als Erdgeschoss-fußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der Erschließungsplanung. Sie wird, um eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung in Hanglage zu erzielen in Metern ü.NN. festgesetzt. Die neuen Gebäude fügen sich somit in das bestehende Ortsbild harmonisch ein, Untergeschosse sollen nicht zu weit über der Geländeoberkante in die Höhe hinausragen, um überhöhte Außenwände zu vermeiden. Von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf in einem bestimmten Umfang abgewichen werden, um den Bauherren ausreichend Spielraum in der Gestaltung der Eingangs- und Erdgeschossituationen zu gewähren ohne aber das Ortsbild bzw. die Hanglage durch zu hohe Gebäude und dadurch evtl. entstehenden überhöhten Stützmauern und Sockeln zu stören.

Höhe der baulichen Anlagen

Für das Plangebiet werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung eine maximale Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Innerhalb dieser Höhen ist es grundsätzlich möglich bis zu 2-geschossige Gebäude zu realisieren. Die Wand- und Firsthöhen orientieren sich an bereits bestehenden Wohngebieten, in denen ebenfalls bis zu 2-geschossige Gebäude zulässig sind. Ebenso wird der städtebaulichen Zielvorstellung einer nachhaltigen, ökologischen Stadtplanung und somit dem Nachhaltigkeitsgedanken Rechnung getragen, indem ein flächensparendes, kompaktes Bauen ermöglicht wird. Zudem wird der konkreten Nachfrage nach einem 2-geschossigen Bauen im Raum Eppingen nachgekommen. Das Plangebiet schließt mit seinem nördlichen Teilbereich an das Baugebiet an der Weisenbergstraße an, welches mit ein bis eineinhalb geschossigen Gebäuden errichtet wurde. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten (Südhang) sowie der Festsetzung der überbaubaren Flächen des Plangebietes mit Ausrichtung großzügiger Hausgärten Richtung Bestand wird hier ein ausreichender Abstand zu diesem gewahrt.

Die maximale Wandhöhe ist so festgesetzt, dass bei Ausbildung von 2 Geschossen die notwendige Konstruktionshöhe für das Dach berücksichtigt ist.

Die maximale Firsthöhe ist dabei so festgesetzt, dass die Höhenentwicklung der Gebäude städtebaulich verträglich, im Sinne der Einbindung und nachbarschaftlichen Rücksichtnahme, begrenzt ist. Die Ausnutzung der Wandhöhe ist bei Ausbildung von Dachneigungen im unteren / flacheren Zulässigkeitsbereich möglich. Hier kommen überwiegend das Zelt- und Walmdach zum Tragen.

Bei Erstellung eines Satteldachgebäudes wirkt überwiegend die maximale Firsthöhe begrenzend, weil mit den zulässigen Dachneigungen eine niedrigere als die zulässige Wandhöhe erreicht werden kann. Dies ist städtebaulich gewollt, um stärker geneigten Satteldächern die mögliche Kniestockhöhe und damit die Dachgeschossausnutzung über dem zweiten Geschoss zu begrenzen.

Es soll vermieden werden, dass sich am Gebäude eine Dreigeschossigkeit abbildet und damit zu groß maßstäblich wirkende Gebäudeansichten entstehen.

Im Falle einer Über- oder Unterschreitung der im zeichnerischen Teil festgesetzten EFH verschiebt sich der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend parallel mit. Grund hierfür ist das planerische Ziel, zweigeschossiges Bauen zu ermöglichen, für dessen Umsetzung aus bautechnischen Gründen eine Mindestwandhöhe notwendig ist.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in einem Gebäude erfolgt vor dem Hintergrund, das Plangebiet in Übereinstimmung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen und der Lage am Siedlungsrand im Übergang zur freien Landschaft mit einer verträglichen Dichte und verträglichen Erschließungsfolgen (Verkehrsaufkommen/ Anzahl von Stellplätzen) zu entwickeln.

Bauweise

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird eine offene Bauweise „nur Einzelhäuser“, „nur Einzel- und Doppelhäuser“ sowie eine „offene Bauweise“ mit Einzel-, Doppelhäusern oder Hausgruppen festgesetzt.

Im überwiegenden Baugebiet werden explizit mit der Festsetzung „Einzelhaus“ nur Bauformen zugelassen, die der städtebaulichen Zielformulierung einer weniger dichten bzw. lockeren, durchgrünten Hangbebauung in landschaftlich sichtbarer Lage nachkommen. Dies ermöglicht eine städtebauliche Dichte, welche einen aufgelockerten, durchgrünten Übergang in den angrenzenden Landschaftsraum darstellt.

Auf den inneren Baugrundstücken sind entsprechend dem städtebaulichen Konzept neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser vorgesehen. Einzig entlang der Quartierseinfahrt sowie auf den südlichen Bauflächen sind auch dichtere Bauformen in Form von Hausgruppen zulässig. Dies wird der Nachfrage auch nach unterschiedlichen Bautypologien innerhalb eines Quartiers gerecht und ermöglicht eine maßvolle städtebauliche Dichte.

Die Festsetzung zur Bauweise resultiert im Zusammenhang mit dem Maß der Nutzung demnach aus dem städtebaulichen Ziel in präsenter landschaftlicher Lage ein lockeres, durchgrüntes Wohngebiet zu entwickeln, welches sich, unter Einbezug unterschiedlicher Bautypologien, harmonisch in die Hanglage und den anschließenden Naturraum einfügt.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung von Baugrenzen soll einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum für Neubauten geben, andererseits die nicht zu bebauenden Grundstücksflächen klar definieren. Sie spiegeln das städtebauliche Konzept wieder und ermöglichen eine adäquate Bebauung der Grundstücke.

Es werden Ausnahmen zu Überschreitungen der Baugrenzen formuliert. Diese Überschreitungen sind ausnahmsweise zulässig, um den funktionalen Anforderungen der Bewohner an ihr Haus Rechnung zu tragen, ohne die städtebaulichen Ziele eines locker bebauten, durchgrünten Wohngebiets zu beeinträchtigen. Diese erweiterten Spielräume für untergeordnete Bauteile sowie auch Wintergärten entsprechen einem vorhersehbaren, gebietstypischen Bedarf.

Zur Wahrung einer ablesbaren Gebäudekubatur sind diese jedoch begrenzt. Die reglementierende Vorgabe einen Mindestabstand von öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten beruht auf dem Ziel die Vorgärten/ Gartenzonen v.a. entlang der Erschließungsstraßen von einer intensiven Bebauung bewusst freizuhalten. Ziel ist es, die Anzahl untergeordneter Gebäude und Anlagen gegenüber den öffentlichen Räumen zur Sicherung der stadträumlichen Qualitäten zu begrenzen um ein qualitätsvolles Gesamterscheinungsbild der Straßenräume zu erhalten.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Außenwände der Hauptgebäude sollen jeweils parallel zu den im Plan dargestellten Richtungspfeilen errichtet werden. Schrägstehende Gebäude werden somit verhindert, um ein geordnetes städtebauliches Gesamterscheinungsbild zu erreichen. Ebenso wird ein einheitlicher, geordneter Straßenraum gesichert. Entlang der Kreuzstraße sind die Gebäude traufständig zur jeweiligen Erschließungsstraße zu errichten. Dies sichert ein städtebaulich einheitliches Bild zum Siedlungsrand. Die Festsetzung orientiert sich am Charakter der umgebenden Wohngebiete und sichert somit die städtebauliche Ordnung. Zudem wird die optimale Nutzung für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie gewährleistet.

8.3 Nebenanlagen

Im Bebauungsplan werden Regelungen zur Größe und Anzahl von Nebenanlagen (Gebäude) getroffen. Ziel ist es einerseits, angemessene Nebenanlagen (wie z.B. Gartenhütten) zu ermöglichen, andererseits jedoch auch die visuelle Wirkung dieser Nebenanlagen zur Sicherung einer durchgängigen rückwärtigen Freiraumstruktur zu reglementieren.

Ziel ist es weiterhin, an den Vorzonen der Gebäude die Anzahl untergeordneter Gebäude und Anlagen gegenüber den öffentlichen Räumen zur Sicherung der stadträumlichen Qualitäten zu begrenzen, um ein qualitätsvolles Gesamterscheinungsbild des Straßenraums zu erhalten.

Mobilfunk-Sendeanlagen und Anlagen zur Nutzung von Windenergie (sog. Kleinwindanlagen), welche durch ihre Höhenentwicklung und ihr Erscheinungsbild visuell dominant wirken, werden vor dem Hintergrund des Ziels einer ruhigen und harmonischen Bebauungs- und Freiraumstruktur ausgeschlossen.

Dem Ausschluss von Mobilfunkmasten liegt zudem zugrunde, dass die Suche nach geeigneten Standorten für Mobilfunkmasten aus einer über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausgehenden Standortabwägung vollzogen werden muss.

8.4 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Städtebauliches Ziel dieser Festsetzungen ist es, die Anordnung der Parkierung auf den Baugrundstücken zu regeln. Grundsätzlich zulässige Stellplatzbauten (Garagen, Carports) werden dabei nur hinter der Vorgartenzone bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen zugelassen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Fläche werden von einer intensiveren Überbauung bewusst freigehalten. Ziel ist es, an den Vorzonen der Gebäude die Anzahl untergeordneter Gebäude und Anlagen zu minimieren und den Anteil versiegelter Flächen gegenüber den öffentlichen Räumen auf das zur Nutzung der Grundstücke erforderliche Maß zu begrenzen. Somit werden stadträumliche Qualitäten gesichert, um ein qualitätsvolles Gesamterscheinungsbild der Straßenräume zu erhalten. Stellflächen ohne Hochbauten (Stellplätze) sind in den zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten Grundstücksteilen angeordnet, um die Auswirkungen des Zu- und Abfahrtsverkehrs zu den Stellplätzen auf die rückwärtigen Grundstücksbereiche möglichst weitgehend zu begrenzen.

Tiefgaragen sind unzulässig, da sie die Kleinteiligkeit der örtlichen Siedlungsstruktur stören würden und insbesondere die erforderlichen Rampen und Zufahrten, aufgrund ihrer Gestaltung und Flächeninanspruchnahme, störend und unverhältnismäßig in Erscheinung treten würden. Stellplätze im Untergeschoss der Hauptgebäude sind hingegen, in gestalterisch verträglichem Ausmaß, zulässig.

Topografisch mögliche Zufahrten in Unter- bzw. Kellergeschosse von Hauptgebäuden sind davon ausgenommen.

8.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten, Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Innerhalb des Plangebietes werden öffentliche Verkehrsflächen zur Sicherung und Realisierung der Verkehrsflächen festgesetzt.

Das in der Erschließungsplanung erarbeitete Erschließungssystem wird als festgesetzte Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

Zur Herstellung des Straßenkörpers können Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen, unter- bzw. oberirdische Stützbauwerke, sowie für die Fundamente von Beleuchtungsanlagen, Nebenanlagen und Bordsteinen erforderlich werden. Dies ermöglicht eine flächensparende Erschließung und klare Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Räumen an der Einfassung der Straße.

Bei den privaten Grundstücken, die von der Festsetzung über Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern betroffenen sind, nehmen die hierdurch tatsächlich tangierten Flächen einen verhältnismäßig geringen Anteil am jeweiligen Gesamtgrundstück ein. Insofern kommt es zu keinen Einschränkungen bezüglich der Nutzbarkeit der Baufenster.

Nach Beendigung der Straßenbaumaßnahmen können die betroffenen Grundstücksflächen von den Eigentümern genutzt werden. Die Böschungsflächen können gärtnerisch angelegt werden. Eine Verwendung als Pflanz-, Garten- oder Freizeitfläche ist somit nicht ausgeschlossen. Eine Modellierung des Geländes kann durch private Vorhabenträger erfolgen. Es können Zugangs- bzw. Zufahrtsmöglichkeiten im Bereich der Böschungen errichtet werden, so dass eine Grundstückser-

schließung ermöglicht werden kann. Die konstruktive Funktion für den Straßenkörper muss dabei jedoch erhalten bleiben.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Städtebauliches und verkehrsplanerisches Ziel ist es, eine geordnete Zufahrt auf die privaten Grundstücke zu gewährleisten und eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs und ruhenden Verkehrs zu vermeiden.

Standorte für temporäre Abfallbehälter auf Verkehrsflächen

Abfallbehälter werden vom zuständigen Entsorgungsbetrieb nur bis zu einer bestimmten Tiefe vom Grundstück abgeholt. Demnach sind die Bewohner der hinteren Wohngebäude (Grundstücke angrenzend an die Stichwege) verpflichtet ihre Abfallbehälter an die Straße zu stellen. Dafür wird ein Sammelplatz für Abfallbehälter auf der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche eingerichtet. Diese Standorte dienen ausschließlich als temporäre, zentrale Sammelplätze während der Abholzeiten durch die Entsorgungsbetriebe.

8.6 öffentliche Grünflächen

Die Festsetzung öffentlicher Grünflächen mit Zweckbestimmung Randeingrünung sowie Grünanlage/Landschaftsfenster sichert eine Eingrünung des Plangebietes sowie Freiflächen zur Erholung für die Bewohner. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung ein Abstand zu landwirtschaftlichen Wegen eingehalten und dient somit auch der Konfliktvermeidung zwischen heranrückenden privaten Grundstücken mit ihren Nutzungen und Bepflanzungen hinsichtlich der Nähe zu landwirtschaftlichen Erschließungswegen.

8.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die vorgesehenen Maßnahmen dienen der grünordnerisch-gestalterischen Gliederung sowie über die vorzusehenden Pflanzungen, dem Kompensationsaspekt gegenüber den Eingriffswirkungen des Baugebietes. Sie dienen vorrangig dem Schutz der Natur und Landschaft.

MF1 Blühstreifen (auf öffentlicher Grünfläche ÖG1)

Mit dem Anlegen von Blühstreifen wird die biologische Vielfalt im Randbereich der Agrarlandschaft gefördert (Förderung der Artenvielfalt, Schaffung von Lebens- und Rückzugsraum für zahlreiche Tiere, Bekämpfung von Schädlingen durch Nützlinge aus den Blühstreifen, Steigerung von Lebensqualität und Erholungswert der Landschaft, ...).

Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten

Um die Versiegelung durch private Erschließungen zudem möglichst gering zu halten (Minimierungsaspekt), wird die Festsetzung getroffen, die befestigten Flächen wasserdurchlässig herzustellen. Es können damit Abflussmengen gedrosselt und reduziert werden und lokal kleinklimatische Verbesserungen erzielt werden.

Dachbegrünung und Dachmaterialien

Die Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flachdächern sowie flach geneigten Dächern dient dazu, Lebensräume für Tiere und Pflanzen im Plangebiet zu schaffen und trägt dem Schutz der biologischen Vielfalt Rechnung. Die Festsetzung dient der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft infolge des Bebauungsplans. Durch die extensive Begrünung fallen die durch Gebäude mit Flachdächern bebauten Teile des Plangebiets nicht völlig als Lebensraum für Tiere, insbesondere Insekten, aus.

Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer- und Bodenschutz, durch die getrennte Regenwasserableitung lagern sich abgeschwemmte Metalle unmittelbar in der Umwelt an.

8.8 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

Der Bebauungsplan setzt fest, dass bei der Errichtung von Gebäuden die Gebäude mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet sein müssen. Die Stadt trifft diese Festsetzung, um die städtebaulichen Ziele und Belange des Klimaschutzes, der Nutzung erneuerbarer Energien und der Ressourcenschonung zu fördern. Dies sind anerkannte städtebauliche Ziele und Belange gem. § 1 (5) und (6) BauGB. Die Stadt ist sich bewusst, dass diese Festsetzung auf der anderen Seite zu Baukostensteigerungen führt. Die Stadt gewichtet jedoch die Belange des Klimaschutzes, der Nutzung erneuerbarer Energien und der Ressourcenschonung höher als den allgemeinen wirtschaftlichen Belang des Bauens. Sie stellt diesen Belang hinter die genannten Belange zurück, da sich mittlerweile mit dem Stand der Technik eine Wirtschaftlichkeit dieser Anlagen in einem überschaubaren Zeitrahmen kostentechnisch wirtschaftlich darstellen und belegen lässt und somit realisierbar ist.

Zum Bebauungsplan wurde ein entsprechendes Gutachten zur möglichen Nutzung und Wirtschaftlichkeit von Photovoltaikanlagen im Baugebiet erstellt. Das Gutachten vom Büro EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH mit dem Titel „Gutachten zur geplanten Photovoltaikanlagen-Pflicht im Neubaugebiet Eppingen-Wolfsgasse liegt mit Stand vom 01.09.2020 vor und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. In dem Gutachten werden eine Nutzungsseignung des Gebietes sowie eine Wirtschaftlichkeit der Anlagen dargestellt und belegt.

Die Gebäudehöhe, Stellung der Gebäude, Dachneigung, Hauptfirstrichtung oder die Topografie spielen zwar bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung eine Rolle, können aber mittlerweile heutzutage durch technische Maßnahmen weitgehend ausgeglichen werden. Lediglich bei völliger Verschattung durch ein Nachbargebäude wäre eine PV-Nutzung nicht darstellbar. Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan so gestaltet, dass es zu keiner völligen Verschattung der jeweils nachbarlichen Dächer kommt.

Die gutachterliche Betrachtung kommt zum Ergebnis, dass alle Dachflächen im geplanten Baugebiet für eine Anlagennutzung (Anlagen zwischen ca. 8 und maximal 15 kWp) geeignet sind. In dem Gutachten wird weiterhin dargestellt, dass sich je nach Wahl der Anlagengröße, Stromverbrauch etc. eine entsprechende Amortisation dieser einstellt. Größere Anlagen sind hierbei kostengünstiger (Fixkostenanteil für Elektroinstallation, Absicherung und Zähler tritt in den Hintergrund). Kleinere Anlagen weisen aufgrund höherer spezifischer Investitionskosten etwas längere Amortisationszeiten auf. Den größten Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit hat jedoch der Stromverbrauch. Bei hohem Verbrauch kann von der PV-Anlage ein größerer Stromanteil eigengenutzt werden. Dies reduziert vor allem den teuren Bezugsstrom, der zukünftig weiter im Preis steigen wird. Insofern ist der Bau einer PV-Anlage als sichere und finanziell lohnende Zukunftsinvestition zu sehen. Die effektiven Stromkosten sind immer niedriger als bei reinem Strombezug ohne PV-Anlage. Die Anlage bietet somit einen Schutz gegenüber nicht vorhersehbaren kommenden Strompreissteigerungen.

Daher sind die Voraussetzungen erfüllt zumindest eine Basisgröße in die solare Baupflicht zu übernehmen. Da mittlerweile erhöhte Bedarfe durch wachsende E-Mobilität, Wärmepumpennutzungen, etc. entstehen, wird eine gutachterliche Empfehlung für Anlagen bis zu 10 kWp ausgesprochen.

8.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten Pflanzgebote dienen der Sicherung einer Strukturierung der Freiflächen im Inneren des Plangebietes und dem Minimierungsaspekt in den Schutzgütern, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima, Mensch und Landschaftsbild.

Hierbei wird ein allgemeines Pflanzgebot für Privatgrundstücke festgesetzt, welches dazu dienen soll, den Gartenanteil durch prägende Gehölze zu strukturieren sowie eine Mindestdurchgrünung im Gebiet zu gewährleisten und dazu beizutragen, dass sich das neue Quartier harmonisch in das Ortsbild einbindet.

Die festgesetzten Pflanzgebote zur Randeingrünung Pfg1 sollen eine angemessene Eingrünung des Plangebietes zum umgebenden Landschaftsraum hin gewährleisten. Die Festsetzung erfolgt auf privaten Grundstücksflächen, um den Anteil öffentlicher Flächen zu minimieren. Hierbei ist neben den

Pflanzungen von freiwachsenden Sträuchern mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, um eine abwechslungsreiche Randeingrünung zur freien Landschaft hin zu gewährleisten.

Die festgesetzten Pflanzgebote Pfg2 sollen als gestaltete Landschaftsfenster als grüne Erholungsflächen dienen sowie eine angemessene Eingrünung des Plangebietes zum umgebenden Landschaftsraum hin gewährleisten.

Das festgesetzte Pflanzgebot Pfg3 soll auch Richtung Osten eine angemessene Eingrünung des Plangebietes zum umgebenden Landschaftsraum hin gewährleisten. Auf öffentlicher Fläche in Angrenzung und Verlängerung der Wendeanlage soll hier eine Randeingrünung in Form einer Heckenpflanzung konform des privaten Pflanzgebotes Pfg2 erfolgen. Das Plangebiet wird somit umliegend eingegrünt, ebenso wird durch die Heckenpflanzung eine klare Trennung und somit auch ein adäquater Abstand zu den direkt östlich angrenzenden Ackerflächen gewährleistet.

9 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

9.1 Äußere Gestaltung

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Dachgestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten im Sinne der städtebaulichen Einbindung in die Landschaft sowie umweltschützenden Belangen.

Dachform, Material und Farbe

Mit der textlichen Festsetzung zu den Dachformen wird bestimmt, dass die Dächer als Sattel-, Walm- oder Zeltdächer zu errichten sind. Das typische Ortsbild mit seinen überwiegend vorhandenen Satteldächern wird somit erhalten und weitergeführt. Ebenso wird sichergestellt, dass ein einheitliches und homogenes Bild in der Dachlandschaft – gerade im Hinblick der einsehbaren Hanglage Richtung Ortsmitte - erreicht wird. Walm- und Zeltdächer werden zugelassen, um eine Flexibilität in der Wahl der Dachformen zu gewährleisten und den Bauherren nicht auf die Wahl nur einer Dachform zu beschränken. Walm- und Zeltdächer fügen sich ebenfalls mit ihren klaren geneigten Dachflächen nach 2 oder 4 Seiten in die bestehende Ortslage ein und wahren somit das Ortsbild. Die Hauptdächer der Gebäude sind in roten, rotbraunen, anthrazitfarbenen engobierten Dachziegeln oder Dachsteinen zulässig. Alternativ können diese ebenfalls begrünt werden. Die Art und Farbe der Dacheindeckungen orientierten sich am charakteristischen Ortsbild und dienen dem Ziel eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen, die im Einklang mit der bestehenden umgebenden Bebauung steht. Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer- und Bodenschutz, durch die getrennte Regenwasserableitung lagern sich abgeschwemmte Metalle unmittelbar in der Umwelt an.

Die Festsetzungen zu untergeordneten Dächern, Dachaufbauten/ -einschnitten, Wiederkehren/ Zwerchiebeln und zur Fassadengestaltung sorgen für einen einheitlichen Gestaltrahmen und dienen vor allem dazu, ein Mindestmaß an Einheit in der Vielfalt der individuellen Architekturvorstellungen für das Plangebiet zu erreichen; ebenso wahren sie das charakteristische Ortsbild.

Untergeordnete Dächer

Untergeordnete Dächer dienen der Optimierung der Nutzbarkeit von baulichen Anlagen sowie der individuellen gestalterischen Differenzierung. Die Festsetzungen wurden in Abstimmung auf die Hauptdächer getroffen, jedoch werden, zur Ermöglichung des Nutzungszwecks sowie der Individualität der Einzelnen Bauherren, höhere Gestaltungsspielräume eingeräumt.

Im Bebauungsplan werden Regelungen zu untergeordneten Dächern von Garagen, überdachten Stellplätzen/ Carports, Nebenanlagen und Anbauten (ausgenommen Wiederkehre und Zwerchiebel) getroffen. Diese sind als Satteldach, Walmdach oder Zeltdach bis 38° zulässig. Eine Ausführung als Flachdach oder geneigtes Dach bis 7° dieser untergeordneten Dächer ist nur zulässig, wenn diese begrünt werden. Dies sorgt für einen einheitlichen Gestaltrahmen und dient vor allem dazu, ein Mindestmaß an Einheit in der Vielfalt der individuellen Architekturvorstellungen für das Plangebiet zu erreichen; ebenso wahrt dies das charakteristische Ortsbild. Weitergreifende Regelungen zu Vordächern, Dächern von Vorbauten, Überdachungen von Laubengängen, technischen Anlagen, Aufbauten sowie Dachgauben werden bewusst nicht getroffen, um dem Bauherren individuelle, gestalteri-

sche Freiheiten in der Gestaltung seiner Architekturvorstellungen zu gewähren. Vor diesem Hintergrund werden auch keine weiteren Regelungen zur Materialität getroffen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Regelungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten soll den heutigen Anforderungen an das Bauen entsprechen und dem Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum geben. Auf harmonisierende Vorgaben zur Wahrung des Ortsbildes kann jedoch auch hier nicht verzichtet werden. Die Regelungen zu den einzuhaltenden Mindestabständen sollen dazu beitragen, dass das Hauptdach in seiner Grundform und Funktion als solches erkennbar bleibt, und die Dachlandschaft nicht zu stark „zerstückelt“ wird. Die vorgeschriebenen Abmessungen sind unabhängig von der Dachform ähnlich, was zu einer gestalterischen Harmonisierung beitragen soll. Regelungen zur Form und Materialität werden bewusst nicht getroffen, um dem Bauherren individuelle, gestalterische Freiheiten in der Gestaltung seiner Architekturvorstellungen zu gewähren und auf die heutigen individuellen Architekturvorstellungen und baulichen Wünsche einzugehen sowie diese nicht einzuzengen.

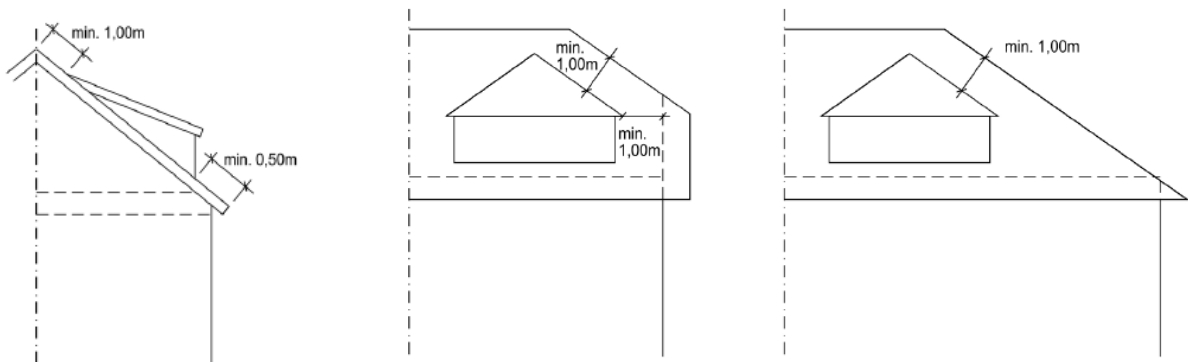


Abb. Einzuhaltende Mindestabstände bei Dachaufbauten (Satteldach, Walmdach, Zeltdach) - gilt analog für Dacheinschnitte

Wiederkehre, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel

Die Festsetzung dient dem Ortsbild. Die maßlichen Beschränkungen sollen gewährleisten, dass der Hauptbaukörper als solcher erkennbar bleibt und nicht von den als untergeordnet zu betrachtenden Bauteilen bis zur Unkenntlichkeit überformt wird. In Ergänzung bzw. Kombination der Festsetzung zu Gebäudehöhen über First- und Wandhöhen werden Anforderungen an die Erstellung von Zwerchgiebeln, Zwerchhäusern und Wiederkehren getroffen. Als klassisches Element des Satteldachgebäudes werden diese auch nur bei dieser Dachform ab einer Dachneigung von $> 30^\circ$ zugelassen (d.h. bei Zelt- und Walmdächern sind sie ausgeschlossen). Es wird damit gewährleistet, dass Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Wiederkehre untergeordnete Gebäudeteile bleiben. In Verbindung mit der zulässigen Wandhöhe des Hauptgebäudes und der jeweiligen zulässigen Überschreitung der tatsächlich geplanten Wandhöhe soll vermieden werden, dass sich am Gebäude eine Dreigeschossigkeit abbildet und damit zu groß maßstäblich wirkende Gebäudeansichten entstehen. Die Ausführung der Dachform ist dem Bauherren freigestellt und ist nicht im Bebauungsplan festgesetzt, um den Bauherren ausreichende Gestaltungsspielräume zu eröffnen und den heutigen Wünschen der Bauherrenschafft an das moderne Bauen gerecht zu werden. Aus diesem Grund werden ebenfalls Regelungen zur Materialität bewusst nicht getroffen, um dem Bauherren individuelle, gestalterische Freiheiten in der Gestaltung seiner Architekturvorstellungen zu gewähren und auf die heutigen individuellen Architekturvorstellungen und baulichen Wünsche einzugehen sowie diese nicht einzuzengen.

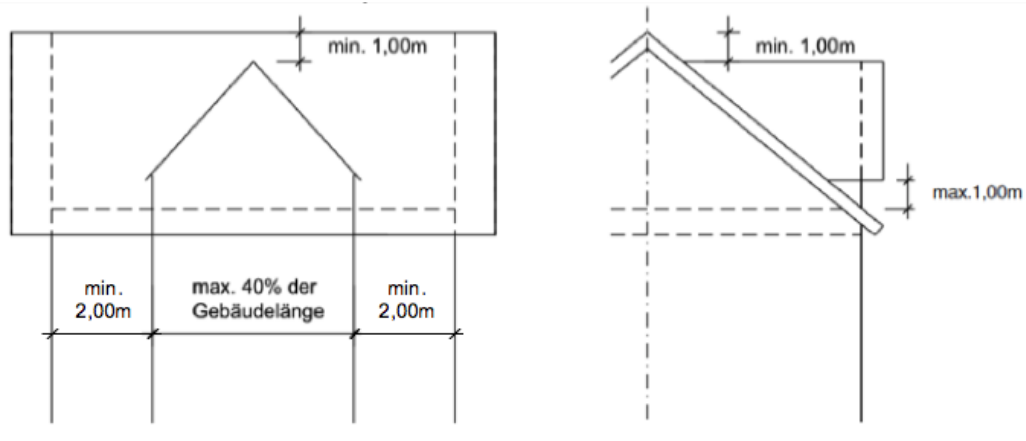


Abb. Einzuhaltende Mindest- und Maximalabstände bei Zwerchgiebeln, Zwerchhäusern und Wiederkehren

Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie – Solaranlagen

Die Regelungen zu Solaranlagen unterstützen die Absicht, die vermehrte Nutzung von erneuerbaren Energien für private Haushalte im Plangebiet zu fördern. Die Regelungen hinsichtlich der Anpassung von Solarkollektoren und Photovoltaikmodulen sowie Anlagen zur thermischen Nutzung von Sonnenenergie an die jeweilige Dachform sollen jedoch auch sicherstellen, dass sich diese Aufbauten nicht störend auf das Ortsbild auswirken.

Fassadengestaltung

Die baulichen Anlagen sollen sich harmonisch in das örtliche Gesamterscheinungsbild einfügen und somit der Eigenart des Bestandsgebietes entsprechen. Eine Beeinträchtigung der Nachbarn durch grelle und „aufdringliche“ Farben sowie durch störende Lichtreflexe soll vermieden werden. Zur Sicherung der Anwendbarkeit von Einrichtungen zur aktiven oder passiven Nutzung von Sonnenenergie werden diese Fallgruppen zugelassen.

Holzblockhäuser sind ortsuntypisch und daher ausgeschlossen. Ein Holzblockhaus ist ein in Blockbauweise errichtetes Gebäude mit Wänden aus übereinanderliegenden, rohen oder bearbeiteten Baumstämmen mit Überstand der Eckverkämmung. Diese Bauart entspricht dem alpenländischen oder auch nordamerikanischen Baustil und wirkt im Zusammenhang der Ortslage Eppingen als Fremdkörper.

Gestaltung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

Die gestalterischen Vorgaben zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen wurden getroffen, um insbesondere den Übergangsbereichen zwischen privatem Grundstück und öffentlichem Raum eine baulich-gestalterische Qualität zu geben.

Für Nebenanlagen, Garagen sowie überdachte Stellplätze sind darüber hinaus auch Flachdachausführungen zulässig. Diese Anlagen sind zu begrünen. Dadurch wird sichergestellt, dass sich diese baulichen Anlagen dem Baugebiet vor allem in ihrer Fernwirkung unterordnen. Ebenso dient diese Festsetzung umweltschützenden Belangen und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet. Es reduziert die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Bei Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind Wandbekleidungen aus nicht glänzenden, nicht reflektierenden Materialien zu verwenden, um diese Bauten nicht in ihrem Erscheinungsbild hervorzuheben und gestalterisch unterzuordnen.

Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern

Müllbehälterstandorte können gestalterisch sehr dominierend erscheinen und das Ortsbild dadurch erheblich prägen, da sie zweckbedingt vorzugsweise im Nahbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden. Die Festsetzung soll Nachteile für das Erscheinungsbild des Straßenraums minimieren bzw. vermeiden helfen.

Luftwärmepumpen, Lüftungsgeräte oder ähnliche Anlagen zur privaten Wärmeversorgung des Einzelbauvorhabens

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen sind Luftwärmepumpen, Lüftungsgeräte oder ähnliche Anlagen zur privaten Wärmeversorgung des Einzelbauvorhabens max. 1,0 m abgerückt vom Haus-

grund zulässig. Solche Anlagen sollen gestalterisch dem Gebäude zugeordnet errichtet werden und nicht ungeordnet innerhalb der Vorgartenzonen und somit zum öffentlichen Raum hin erstellt werden.

Zur Vermeidung von unnötigen und/ oder unzulässigen Lärmemissionen ist der Bauherr verpflichtet mit den Anlagen 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.

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

9.2 Gestaltung der unbebauten und der bebauten Flächen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen dienen der Sicherung des städtebaulichen Ziels eines durchgrünten Wohngebiets, sowie weiterhin der Minimierung der Eingriffswirkung in die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima und Arten/ Biotope.

Lose Material- und Steinschüttungen - Schottergärten

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit sind lose Material und Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen unzulässig.

Derzeit besteht insbesondere in Neubaugebieten der Trend zur Schaffung von Schotter- bzw. Kiesgärten, da diese als pflegeleicht und modern gelten. Schottergärten stellen jedoch eine zusätzliche Flächenversiegelung dar und beeinträchtigen die ökologische Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Darüber hinaus bieten Steingärten Kleintieren, wie Vögel und Insekten, deren Populationen und Lebensräume ohnehin zurückgehen, keinen Platz und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Gärten, die mit Steinen verfüllt werden, heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab, was die Klimaveränderung in der Stadt befördert, da notwendige Kaltluftschneisen durch diese Versiegelungen wegfallen. Auch die Hauptgründe für die Anlage eines Schottergartens, nämlich ein geringer Pflegeaufwand sowie eine moderne Optik, treffen in der Regel nur innerhalb der ersten Jahre zu. Das Entfernen von Laub, Verschmutzungen und Unkraut gestalten sich in Schottergärten als sehr schwierig, weshalb diese mit der Zeit häufig verwahrlosen.

Die Anlage von Schottergärten in Wohngebieten stellt aus diesen Gründen und gerade auch in ihrer Summe, eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar, die als solche vermeidbar wäre. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz §§ 13 bis 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden und Flächenversiegelungen damit auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) unterstützt diesen Ansatz und schreibt vor, dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Es wird entsprechend auf das NatSchG § 21a Gartenanlagen verwiesen.

Stützmauern und Böschungen, Aufschüttungen

Ziel der hier formulierten Vorschriften ist es, die Grundstücksverhältnisse einander dergestalt anzugleichen, dass einerseits eine möglichst uneingeschränkte Grundstücksnutzung ermöglicht wird, andererseits sollen städtebauliche Spannungen und visuelle Belastungen, bspw. durch zu hohe und zu steile Geländeversprünge/ Stützmauern zwischen den Grundstücken vermieden werden. Vor diesem Hintergrund werden Vorschriften zu Stützmauern eingeführt, welche sicherstellen sollen, dass eine dem Gelände angepasste Bebauung erfolgt und gegenüber den angrenzenden Bestandsgrundstücken visuell wirksame Stützmauern auf ein Mindestmaß reduziert werden. Die Ausnahmeregelung für Garagenzufahrten entlang der Grenze trägt den funktionalen Anforderungen Rechnung.

Es wird gestalterisch ein harmonischer, fließender Übergang der baulichen Anlagen in den Gartenbereich erreicht und insgesamt ein einheitliches zusammenhängendes Straßenbild sowie ein harmonischer Übergang des Baugebietes zur offenen Landschaft und seinen Angrenzern.

Einfriedungen

Die Festsetzungen der Einfriedungsart sollen ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum vermeiden. Es soll somit gestalterisch eine Offenheit und Transparenz sowie ein einheitliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes innerhalb des Bau-

gebietes gesichert werden, ohne die Interessen der Bewohner nach Sicherung einer angemessenen Privatsphäre zu vernachlässigen.

Die Höhenbegrenzung dient dazu, innerhalb des Plangebietes abschottende und in ihrer Höhenentwicklung insbesondere zum öffentlichen Raum hin negativ raumbildende Einfriedigungen zu vermeiden und eine visuelle Durchlässigkeit innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten.

Das ausschließliche Zulassen von Hecken (alleinstehend oder in Zäune integrierte Hecken) entlang des südlichen sowie östlichen Plangebietsrandes dient der Randeingrünung des neuen Quartieres zur offenen Landschaft bzw. landwirtschaftlichen Flächen.

Bei jeglichen Zäunen ist darauf zu achten, dass zwischen Zaun und Boden ein Abstand von min. 15,0 cm zum Boden eingehalten wird, um die Durchwanderbarkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Sichtschutzanlagen

Die Zulässigkeit und Reglementierung von Sichtschutzanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über Gelände dient dem Schutz der Privatsphäre in unmittelbarer Nähe zum Wohnhaus. Die Höhen- und Längenbeschränkung sichert zudem, dass es zu keiner übermäßigen Beschattung der Grundstücke kommt. Die Zulässigkeit von 2,0 m hohen Elementen in diesem Teilbereich wird als ausreichend hoch angesehen, um die Terrassenbereiche genügend abschirmen zu können, ohne dennoch die Gesamtgestaltung v.a. im Hinblick auf die öffentlichen Straßenräume zu beeinträchtigen.

9.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Größe, Lage und Art begrenzt, damit diese im städtebaulichen Gesamtbild untergeordnet bleiben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird überwiegend gewohnt, daher sollen visuell störende Werbeanlagen (Größe, Störwirkung, Dynamik) verhindert werden bzw. deren störende Auswirkungen auf das Ortsbild sowie Anwohner und Nachbarschaft möglichst minimiert werden. Die Festsetzungen dienen diesem Ziel, erlauben aber auch bspw. Freiberuflich Tätigen sowie Handwerksbetrieben die Möglichkeit, werblich in einem angemessenen Rahmen auf sich aufmerksam zu machen.

9.4 Außenantennen

Aus Gründen des städtebaulichen Gesamterscheinungsbilds und zur Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen wird jeweils nur eine Außenantenne je Gebäude zugelassen. Dem Informationsbedürfnis der Bewohner kann dadurch ausreichend nachgekommen werden.

9.5 Stellplatzverpflichtung

In Erweiterung zu § 37 Abs. 1 LBO hat die Gemeinde gemäß § 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO beschlossen, die Stellplatzverpflichtung mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit größer als 50 qm festzusetzen. Aus Sicht der Stadt ist eine erhöhte nachzuweisende Stellplatzanzahl gerechtfertigt, da im Planungsgebiet nur begrenzte Verkehrs- und Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen und diese auch den Charakter als Aufenthalts- und Kommunikationsraum für die Bewohnerschaft erlangen sollen.

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

Für Wohneinheiten kleiner als 50 qm (bspw. Einliegerwohnungen) gilt eine reduzierte Stellplatzverpflichtung mit 1 Stellplatz je Wohneinheit, da hier davon ausgegangen wird, dass die Belegungsdichte je Wohnung im Vergleich zu den größeren Wohneinheiten deutlich geringer ist.

10 Städtebauliche Kenndaten

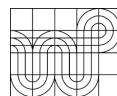
Ermittlung der Flächenanteile	Fläche ca. in qm	Anteil in Prozent
Bebauungsplan Plangebiet/Geltungsbereich	31.684	100
Flächen Allgemeines Wohngebiet	25.583	82
Öffentliche Grünflächen	1.074	3
Öffentliche Verkehrsflächen	4.996	15
Versorgungsflächen	31	(0,1)

11 Anlagen

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

- 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 zur den verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Wohngebietes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens“ vom Ingenieurbüro Planungsgruppe SSW GmbH, Ludwigsburg, Stand 21.04.2021

ausgefertigt:
Eppingen, 06.12.2021



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

Thalmann, Bürgermeister

Planverfasser