

## Bebauungsplan

„HESSEN“

Maßstab 1:500

### Planzeichenerklärung

#### 1) Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet  
§9 Abs 1 Nr 1 BauGB §17 BauNVO

#### 2) Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl  
§9 Abs 1 Nr 1 BauGB §16/17 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse (Hochstgrenze)  
§9 Abs 1 Nr 1 BauGB §16/2 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)  
§9 Abs 1 Nr 1 BauGB §16/2 BauNVO

#### 3) Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise  
§9 Abs 1 Nr 2 BauGB §22 BauNVO
- △ offene Bauweise  
nur Doppelhauser zulässig  
§9 Abs 1 Nr 2 BauGB §22 BauNVO
- △ offene Bauweise  
nur Hausgruppen zulässig  
§9 Abs 1 Nr 2 BauGB §22 BauNVO
- △ offene Bauweise  
nur Einzel- u Doppelhauser zulässig  
§9 Abs 1 Nr 2 BauGB §22 BauNVO
- a abweichende Bauweise  
offene Bauweise mit Beschränkung  
der Gebäudelängen auf max 30m  
§9 Abs 1 Nr 2 BauGB §22 BauNVO
- Baugrenze  
§9 Abs 1 Nr 2 BauGB §23 BauNVO

#### 4) Verkehrsflächen (die innere Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich)

- 220,00 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbahnen  
§9 Abs 1 Nr 11 BauGB
- Strassenbegrenzungslinie (Fahrbahn/Gehweg)  
§9 Abs 1 Nr 11 BauGB
- Feldwegweiche Erreichungsanlage im Sinne von §127 BauGB  
§9 Abs 1 Nr 11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
§9 Abs 1 Nr 11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich Mischfläche (Kfz/Fußgänger)  
§9 Abs 1 Nr 11 BauGB

#### 5) Versorgungsanlagen

- Elektrizität  
§9 Abs 1 Nr 11 BauGB
- Wasser  
Druckversorgungsanlage  
§9 Abs 1 Nr 12 BauGB

#### 6) Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche  
§9 Abs 1 Nr 15 BauGB
- Private Grünfläche  
§9 Abs 1 Nr 15 BauGB

#### 7) Wasserflächen

- Filter- u Retentionsbecken  
§9 Abs 1 Nr 16 BauGB
- Wassergräben  
§9 Abs 1 Nr 16 BauGB

#### 8) Flächen für die Landwirtschaft

- Fläche für die Landwirtschaft  
§9 Abs 1 Nr 18 BauGB

#### 9) Maßnahmen zum Schutz u Entwicklung von Natur u Landschaft

- Fläche für Eingriffsausgleich  
§9 Abs 1 Nr 25a BauGB
- Pflanzbindung (PfB)  
§9 Abs 1 Nr 25a BauGB
- Pflanzbindung für Einzelbäume  
§9 Abs 1 Nr 25a BauGB
- Pflanzgebot für Einzelbäume  
§9 Abs 1 Nr 25a BauGB
- geplantes Biotop  
§24a NatSchG

#### 10) Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
§9 Abs 1 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
§1 Abs 4 BauNVO
- Firstfrichtung und Gebäudehauptfrichtung  
(Ausnahmen siehe Textteil)

#### Nachrichtlich

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen  
(unverbindlich)
- Hohenlinie u NN

#### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Gebäudehöhe (GBH1)
Bauweise	
Dachform/Dachneigung (m/Max)	

### RECHTSGRUNDLAGEN

Die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2142) der Bundesgesetzgebung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1998 (BGBl. I S. 132) der Landesgesetzgebung Baden-Württemberg (LBau) vom 08.08.1995 (GBl. S. 47) gilt ab 01.01.1998 und der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1989 (GBl. S. 371).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie fachliche bauweise Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen, farbigen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990.  
Vermessungslage: Heilbronn, den 27.12.1999

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates (§2 BauGB) (Erläuterung des Verfahrens)	am 15.06.1999
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§2 BauGB)	am 25.06.1999
Entwurfbeschluss des Gemeinderates	am 15.06.1999
Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs 1 BauGB (Überprüfung der Ziele und Zweck)	am 29.07.1999
Entwurfbeschluss des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbekanntmachung	am 15.02.2000
Örtliche Bekanntmachung der Auslegung (§3 Abs 2 BauGB)	am 25.02.2000
Entwurf mit Begründung öffentlich ausliegt (§3 Abs 2 BauGB)	vom 6.03.2000 bis 04.04.2000
Satzungsbeschluss des Gemeinderates gemäß §10 BauGB	am 26.09.2000
Öffentliche Bekanntmachung der Satzung und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß §10 Abs 3 BauGB	am 09.02.2001

### PLANFERTIGER

Eppingen, den 15.06.1999/15.02.2000/27.09.2000  
Bürgermeisteramt Eppingen -Bauamt

AUSFERTIGUNG  
Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.  
Eppingen, den 27.09.2000  
Bürgermeisteramt

Setzer: Stadtplaner

Pretz, Bürgermeister





***Eppingen***

**Bebauungsplan**

**HESSEN**

**– Wohngebiet –**

**Textliche Festsetzungen  
Plandarstellung**

**Bauamt Stadt Eppingen/Sachgebiet Stadtplanung  
Eppingen, September 2000**

**INHALT DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**

<b>A</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>AUFHEBUNGEN.....</b>	<b>3</b>
<b>C</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>4</b>
1.	Art der baulichen Nutzung.....	4
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	4
2.1	Grundflächenzahl.....	4
2.2	Geschossigkeit.....	4
2.3	Gebäudehöhen.....	4
2.4	Beschränkung der Wohneinheiten.....	5
2.5	Höhenlage der baulichen Anlagen.....	5
2.5.1	Ebenes oder von der Straße abfallendes Gelände.....	5
2.5.2	Ansteigendes Gelände.....	5
2.6	Nebengebäude.....	5
3.	Bauweise.....	5
4.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	6
5.	Stellung der baulichen Anlagen.....	6
6.	Stellplätze und Garagen.....	6
7.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.....	6
7.1	Höhenunterschiede durch Ausbau der Verkehrsanlagen.....	6
7.2	Stützmauern und Böschungen.....	7
7.3	Abgrenzung von Straßenflächen.....	7
8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	7
8.1	Flächen für den Eingriffsausgleich.....	7
8.2	Pflanzbindung.....	7
8.3	Pflanzzwang.....	8
8.3.1	punktuelle Pflanzzwang.....	8
8.3.2	flächiger Pflanzzwang.....	8
8.4	Außenwandbegrünung.....	8
8.5	Gehölzauswahlliste.....	8
8.5.1	Bäume:.....	8
8.5.2	Sträucher:.....	9
8.5.3	Rankgewächse.....	9
8.6	Einschränkung der Versiegelung.....	9
8.7	Versickerungsbeläge.....	9
8.8	Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	10
9.	Versorgungsflächen.....	10

<b>D</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>11</b>
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	11
1.1	Dachform und Dachneigung.....	11
1.2	Dacheindeckung.....	11
1.3	Dachgaupen.....	11
1.4	Farbgebung.....	12
1.5	Gestaltung.....	12
1.6	Garagen.....	12
1.7	Überdachte Stellplätze (Carports).....	12
1.8	Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten zu Garagen.....	12
1.9	Außenantennen.....	12
2.	Geländeneivellierung.....	13
3.	Einfriedigungen.....	13
4.	Sichtschutzeinrichtungen.....	13
5.	Ruhender Verkehr.....	13
5.1	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen.....	13
5.2	Tiefgaragen.....	14
6.	Versorgungseinrichtungen und -leitungen.....	14
<b>E</b>	<b>HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGS- BZW. KENNTNISGABEVERFAHREN</b> .....	<b>15</b>
1.	Erdaushub.....	15
2.	Belange des Bodenschutzes.....	15
3.	Pflanzplan.....	15
4.	Nachbarrecht.....	15
5.	Lampen und Baumstandorte.....	15
6.	Nachrichtliche Übernahmen.....	16
6.1	Erschließen von Grundwasser.....	16
6.2	Belange des Denkmalschutzes.....	16
<b>F</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG DER FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>17</b>
<b>G</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b> .....	<b>18</b>

## A RECHTSGRUNDLAGEN

- Die Neufassung des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), gültig ab 01.01.1998;
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132);
- die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996;
- die **Gemeindeordnung (GemO)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577);
- das **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.1999 (GBl. S. 1);
- das **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.03.1995 (GBl. S. 385) sowie
- das **Bodenschutzgesetz (BodSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. S. 802).

## B AUFHEBUNGEN

Sämtliche innerhalb des oben genannten räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster wird bescheinigt.

Vermessungsamt Heilbronn, den 27.12.1999

## C PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO vom 23.01.1990)

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

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

Zulässig sind nur die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO regelmäßig **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl

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

Für Baugrundstücke mit Tiefgaragen darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO abweichend von § 19 Abs. 2 BauNVO, gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, um bis zu 75 % überschritten werden.

#### 2.2 Geschossigkeit

Die für die einzelnen Plangebietsbereiche maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist dem **Planeinschrieb** zu entnehmen.

#### 2.3 Gebäudehöhen

Die Höhe der Gebäude darf die angegebenen Werte nicht überschreiten. Soweit Minimalwerte festgesetzt sind, dürfen diese nicht unterschritten werden.

Als **Firsthöhe (FH)** gilt das jeweils eingetragene Maß gemessen von der fertigen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante (OK) First bzw. bis zur Gebäudeoberkante.

Als **Traufhöhe (TH)** wird die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut bezeichnet. Das jeweils eingetragene Maß wird gemessen von der EFH bis zur TH.

Bei vor- oder zurückspringenden Bauteilen darf die TH das jeweils zulässige Maß auf **maximal 1/3** der Trauflänge um **höchstens 2 m** überschreiten.

Je nach Planeinschrieb gilt:

	FH	TH	Vollgeschosse
<b>GBH 1</b>	9,20m	3,80m	1 bis 2
<b>GBH 2</b>	10,50m	min. 5,00m max. 6,10m	zwingend 2
<b>GBH 3</b>	12,00m	6,30m	zwingend 3

## 2.4 Beschränkung der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird wie folgt festgesetzt:

1 bis 2 -geschossige Bebauung (GBH 1): **maximal 4 WE**

2 bis 3-geschossige Bebauung (GBH 2) und (GBH 3): **maximal 6 WE**

## 2.5 Höhenlage der baulichen Anlagen

### 2.5.1 Ebenes oder von der Straße abfallendes Gelände

Die EFH der einzelnen Wohngebäude darf höchstens **0,30 m** über Straßenniveau liegen. Bezugspunkt ist hierbei die Straßenachse in der Mitte der Gebäudefront die der Straße zugewandt ist, von der der Zugang erfolgt.

### 2.5.2 Ansteigendes Gelände

Die EFH der einzelnen Wohngebäude darf höchstens **0,30 m** über dem natürlichen Gelände liegen. Bezugspunkt ist die Stelle der höchsten Geländehöhe entlang der Gebäudeaußenseiten.

## 2.6 Nebengebäude

Nebengebäude sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis **20 m³** Rauminhalt zulässig – nicht jedoch innerhalb der festgesetzten Flächen für den Eingriffsausgleich (EA).

## 3. Bauweise

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

Je nach Planeinschrieb sind folgende Bauweisen innerhalb der Baugrenzen zulässig:

**offene Bauweise (o)**

**abweichende Bauweise (a):** offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO jedoch mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 30 m.

Zulässig sind entsprechend dem Planeinschrieb **Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen.**

#### **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile sowie Eingangsvorbauten können die Baugrenzen bis jeweils **10 m<sup>2</sup> Grundfläche** überschreiten.

Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt **2,00 m.**

**Pergolen:** In den nicht überbaubaren Flächen sind Pergolen zulässig – nicht jedoch in den festgesetzten privaten Grünflächen für den Eingriffsausgleich (EA).

**Wintergärten:** Auf der straßenabgewandten Seite von Wohngebäuden sind Überschreitungen der Baugrenze für Wintergärten um **maximal 3,00 m** zulässig.

#### **5. Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den in der Plandarstellung eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

**Ausnahme:** Bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen, sowie an Eckgrundstücken und zur Nutzung der Sonnenenergie können im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde Ausnahmen zugelassen werden.

#### **6. Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig – nicht jedoch in den festgesetzten privaten Grünflächen für den Eingriffsausgleich (EA).

Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Gebäudeabstand von **mindestens 1,0 m** und ein Abstand für Bauteile mit Dachvorsprüngen und Dachrinnen von **mindestens 0,50 m** einzuhalten.

#### **7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

##### **7.1 Höhenunterschiede durch Ausbau der Verkehrsanlagen**

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen zum natürlichen Gelände ergeben, sind im Bereich der privaten Flächen im Verhältnis **1:2** auszugleichen. (Zum Maß der Aufschüttungen und Abgrabungen vgl. D 2 Geländeneivellierungen).



## 7.2 Stützmauern und Böschungen

Sollten Stützmauern geländebedingt erforderlich werden, dürfen diese nur bis zu einer **maximalen Höhe von 0,80 m** errichtet werden. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis **1:2** auszugleichen.

Zum Außenbereich hin beträgt die maximal zulässige Höhe von Stützmauern 0,40 m. Hier sind zusätzlich die Grenzabstände gemäß den Bestimmungen des *Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg (NRG)* einzuhalten.

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

## 7.3 Abgrenzung von Straßenflächen

Zur Herstellung des Straßenkörpers, einschließlich Gehweg und Parkstreifen, werden entlang der Grundstücksgrenzen Rand- oder Saumsteine versetzt. Der zur Abstützung erforderliche Hinterbeton von 0,30 m Breite und 0,40 m Tiefe wird unterirdisch in die angrenzenden Grundstücke eingebaut und ist von den Grundstückseigentümern zu dulden.

## 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB, § 1a BauGB, § 9 Abs.1 Nr. 15, 17, 20, 25 und 26 BauGB, § 135a Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 1 LBO)

### 8.1 Flächen für den Eingriffsausgleich

Die im Plan mit **EA** gekennzeichneten (öffentlichen und privaten) Flächen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft die durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ausgelöst werden. Sie unterliegen einem **Pflanzzwang** (vgl. C 8.3). Sie sind mit den in der Gehölzauswahlliste (vgl. C 8.4) aufgeführten Pflanzarten zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

### 8.2 Pflanzbindung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gekennzeichneten bereits bestehenden Bäume, Strauch- und Gehölzgruppen sind zu **erhalten**, bzw. bei Abgang durch Ersatzpflanzungen zu **ergänzen**.

**Hinweis:** Befreiungen können aus bautechnischen Gründen ausnahmsweise erteilt werden, wenn die Gehölze nachweisbar unzumutbare Nachteile für die Nutzung der baulichen Anlage bewirken. Beseitigte oder abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

### 8.3 Pflanzzwang

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Der mit der Festsetzung als öffentliche und private Grünfläche verbundene Pflanzzwang ist nach punktueller und flächiger Bepflanzung zu unterscheiden.

#### 8.3.1 punktueller Pflanzzwang

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete sind anzusäen oder mit Stauden flächenhaft zu begrünen.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Straßenbäume sind mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die örtliche Lage der Pflanzstandorte ist nicht bindend und kann im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde geringfügig verschoben werden.

#### 8.3.2 flächiger Pflanzzwang

Die mit einem Pflanzzwang belegten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Obst- und/oder Laubbäumen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### 8.4 Außenwandbegrünung

Nebengebäude wie bspw. Garagen oder Carports sind mit Rankgewächsen (vgl. C 8.5.3) zu begrünen.

**Empfehlung:** Eine Außenwandbegrünung von Wohngebäude wird aus ökologischen, gebäudeklimatischen und gestalterischen Gründen empfohlen.

### 8.5 Gehölzauswahlliste

Folgende Gehölze sind für Pflanzmaßnahmen im Rahmen des festgesetzten Pflanzzwangs (vgl. C 8.3.1 und C 8.3.2) zu verwenden:

#### 8.5.1 Bäume:

<b>Botanische Bezeichnung</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche
<i>Praxinus excelsior</i>	Esche

#### 8.5.2 Sträucher:

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

#### 8.5.3 Rankgewächse

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

**Das Anpflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen ist im gesamten Plangebiet unzulässig!**

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

#### 8.6 Einschränkung der Versiegelung

Auf den privaten Grundstücksflächen dürfen **maximal 25%** der **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** mit geschlossener, d.h. wasserundurchlässiger Oberfläche befestigt werden.

#### 8.7 Versickerungsbeläge

Gehwege, Fußwege, PKW-Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind so anzulegen, daß eine **Versickerungsfähigkeit** des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet ist – bspw. durch Verwendung von Rasensteinen, Rasenpflaster oder wasserdurchlässiges, sandverlegtes Verbundpflaster.

### **8.8 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind mindestens zu 50 % wie folgt zu begrünen und zu erhalten: Auf je 150 m<sup>2</sup> ist ein Baum mit mindestens 15 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, falls nicht eine entsprechende Bepflanzung vorhanden.

**Hinweis:** Die im Plan festgesetzten Baumstandorte können in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde verändert werden.

### **9. Versorgungsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zulässig sind der Stromversorgung dienende Anlagen, sofern sie mit Satteldächern von mindestens 30° Neigung versehen werden. Die weitere bauliche Gestaltung dieser Anlagen ist zwischen dem Versorgungsträger und der Stadt Eppingen abzustimmen.

## D BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachform und Dachneigung

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich **geneigte Dächer** zulässig.

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen eine einheitliche Dachform und -neigung aufweisen.

Die Dachneigung der Hauptgebäude darf **minimal 38°** und **maximal 43°** betragen.

#### 1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind nur Ziegel oder Betondachsteine in jeweils **roten bis rotbraunen Farbtönen** zulässig.

**Hinweis:** Im Zweifelsfall ist die Farbe der Dacheindeckung mit der Baurechtsbehörde abzustimmen.

Die Installation von Kollektoranlagen auf Dachflächen zur thermischen und photovolatischen Solarenergienutzung ist zulässig.

#### 1.3 Dachgaupen

Die Gesamtbreite von mehreren Dachgaupen darf **nicht mehr als 40%** der Gebäudelänge betragen.

Mit Dachgaupen sind folgende Abstände einzuhalten (vgl. untenstehende Graphik):

- Vom Ortgang **mindestens 1,50 m**;
- von der Traufe und vom First **mindestens 1,00 m** sowie
- zwischen mehreren Aufbauten **mindestens 1,50 m**.

Die lichte Bauhöhe einer Gaupe (Dachhaut bis Unterkante Sparren) über Dach darf **maximal 1,30 m** betragen.

#### 1.4 Farbgebung

Bei der Farbgebung der Gebäude, insbesondere der Fassaden und der Dächer, sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle, hochglänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

**Hinweis:** Im Zweifelsfall ist die Farbwahl mit der Baurechtsbehörde abzustimmen.

#### 1.5 Gestaltung

Die Gestaltung von Gebäuden ist mit den traditionell orts- und regional-typischen Materialien, wie z.B. Putzflächen, Natursandstein, Holzverschalung oder Glas auszuführen.

Holzkonstruktionen mit Holzverschalungen sind zulässig – nicht jedoch regional untypische Holzblockhäuser.

#### 1.6 Garagen

Die Dachneigung von Garagengebäuden soll sich an der Dachneigung des Hauptgebäudes orientieren und darf zwischen 20° und 43° betragen.

**Ausnahme:** Garagen mit Dachbegrünung können als Flachdach oder mit flachgeneigtem Dach zugelassen werden.

Eine Nutzung als Dachterasse ist zulässig, wenn die Terrasse durch Dachansätze von mindestens 1,00 m Höhe abgeschirmt wird.

#### 1.7 Überdachte Stellplätze (Carports)

Überdachte Stellplätze sind zulässig mit maximal 2,50 m hohem Flachdach oder mit einem 20° bis 43° geneigtem Dach und einer Traufhöhe von maximal 2,50 m.

#### 1.8 Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten zu Garagen

Zur Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten zu Garagen vgl. C 8.7.

Stellplätze für mehr als 4 PKW sind durch Pflanzstreifen von mindestens 1,50 m Breite zu gliedern.

#### 1.9 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Außenantenne zulässig.

Parabolantennen auf Dachflächen haben sich in der Farbgebung an der Farbe der Dacheindeckung zu orientieren.

## 2. Geländeneivellierung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen sind nur zulässig bis zu 1,00 m Höhe gegenüber dem vorhandenen Gelände. Ausnahmen können in besonders begründeten Fällen im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde zugelassen werden.

Gegenüber Grundstücken die außerhalb der Plangebietsgrenze liegen sind die Aufschüttungen in der Neigung 1:4 oder flacher abzuböschten.

## 3. Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigung im Vorgartenbereich zum öffentlichen Straßenraum sind zulässig:

- Als lebende Hecke bis 0,80 m Höhe (vgl. Gehölzauswahlliste C 8.5) sowie
- Als Holzzaun mit senkrechten Latten bis 0,80 m Höhe.

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

Freistehende Mauern und Sockelmauern sind nicht zulässig. Geländebedingte Stützmauern sind bis 0,80 m zulässig (vgl. C 7.2).

Bei Hecken sind ausdrücklich alle Nadelgehölze ausgeschlossen, wie z.B. Thuja, Zeder, Zypresse, Fichte, etc.

## 4. Sichtschutzeinrichtungen

Zur Abschirmung der Wohnbereiche sind außer Sträuchern nur Sichtschutzzäune aus Holz zulässig. Ihre Höhe darf maximal 1,80 m betragen. Ein Einzelelement darf 4,00 m Länge nicht überschreiten. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 1,50 m betragen.

Zur besseren optischen Einbindung in die Umgebung sind derartige Wände mit Rankgewächsen (vgl. C 8.5.3) oder davor liegenden Sträuchern (C 8.5.2) einzugrünen.

## 5. Ruhender Verkehr

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 4 LBO i.V.m. § 37 Abs. 1 LBO)

### 5.1 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

Die Stellplätze Garagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

Bei ungerader Stellplatzverpflichtung ist aufzurunden!

## **5.2 Tiefgaragen**

Die Oberfläche von Tiefgaragen ist mit einer Erdüberdeckung von **mindestens 0,50 m** zu versehen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Die Oberkante der Erdüberdeckung darf an Nachbargrenzen **höchstens 1,00 m** über dem vorhandenen Gelände liegen.

## **6. Versorgungseinrichtungen und -leitungen**

(§ 74 Abs. 1 LBO)

Die der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Elektrische Versorgungseinrichtungen, Masten, Verteilerkästen, Trafostationen usw. dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.



## **E HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGS- BZW. KENNTNISGABEVERFAHREN**

### **1. Erdaushub**

Erforderlicher Erdaushub ist grundsätzlich auf dem **eigenen Grundstück bzw. im Baugebiet selbst** zu belassen. Ist dies nachweisbar nicht möglich, ist anfallender Erdaushub in nutzbarem Zustand der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen.

### **2. Belange des Bodenschutzes**

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion gem. § 1 BodSchG gewährleisten (z.B. Schütthöhe **maximal 2,00 m**, Maßnahmen zum Schutz vor Vernässung, etc.).

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Heilbronn) zu melden.

### **3. Pflanzplan**

**Bei der Vorlage der prüffähigen Baugesuchsunterlagen ist als Teil der Baugesuchsvorlagen ein Pflanzplan einzureichen.**

Der Pflanzplan hat Aussagen über die Gestaltung der Außenanlagen des gesamten Grundstücks zu enthalten (insbesondere zu Geländehöhen, Stützmauern und Bepflanzung – nach Pflanzenart, Standorten, Größe und Anzahl).

**Der Pflanzplan ist Bestandteil der Baugenehmigung!**

### **4. Nachbarrecht**

Insbesondere bei Pflanzmaßnahmen und bei der Errichtung von Einfriedigungen sind die Bestimmungen des „Nachbarschaftsrechts Baden-Württemberg – NRG“ zu beachten.

### **5. Lampen und Baumstandorte**

Die im Bebauungsplan eingetragenen Lampen- und Baumstandorte können, wenn es aus erschließungs- und baulandumlegungstechnischen Gründen erforderlich ist, verändert werden. Verbindlich ist jedoch der bei der Erschließung festgelegte Standort. Die Nutzung der Grundstücke hat sich an den Lampen- und Baumstandorten zu orientieren.

## **6. Nachrichtliche Übernahmen**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

### **6.1 Erschließen von Grundwasser**

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

### **6.2 Belange des Denkmalschutzes**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmen (vgl. § 20 DschG).

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

### F ZUSAMMENFASSUNG DER FESTSETZUNGEN

