

STADT EPPINGEN



BEBAUUNGSPLAN PARKWEG - MÜHLWEG (ÖSTLICHER ALTSTADTRING)

ZEICHENERKLÄRUNG

- Baufeld gem. § 9 BauGB
- nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB
- überbaubare Grundstücksfläche und § 23 BauNBV
- Übergrenze gem. § 23 (1) v. (9) BauNBV
- Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) 2 BauGB
- Festsicherung zwingend
- Straßentiefe
- Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich gem. § 42 (4a) StVO
- öffentliche Parkplätze
- Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S.v. § 127 (2) 4 BauGB
- Grünfläche
- Flächen für Stellplätze § 9 (1) 4, 22 BauGB
- Gemeinschaftsstellplätze
- Geh-, Fahr- und Stellplatz § 9 (1) 21 BauGB
- MFL-Tätigkeitsbereich zu bebauender Fläche
- Straßenbegrenzungslinie "Bereich mit Ein- und Ausfahrt" der Grundstücke an die Verkehrsfläche § 9 (1) 4, 11 BauGB
- Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
- Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung siehe Eintrag in Lageplan)
- Pflanzgebiet
- Pflanzgebiet für Einzelbäume
- Erhalt von Bäumen
- Bachlauf, Wasserfläche
- Überschwemmungsgebiet
- Versorgungsfläche Elektrizität
- Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Eppingen
- Hauptabwasserleitung, unterirdisch § 9 (1) 13 BauGB
- Uferandstreifen
- Stützmauer
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Festhaltungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. von Baugeländen, Kfz, ÖPNV)
- Räumlicher Geltungsbereich § 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- Auf der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNBV**
- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNBV
 - WB Besondere Wohngebiete § 4a i.V.m. § 1 (5), (6) BauNBV
 - MI Mischgebiet § 6 i.V.m. § 1 (5), (6) BauNBV
 - SO₁ Sondergebiet § 11 i.V.m. § 1 (5), (6) BauNBV
- Mäß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB, §§ 16-21a BauNBV**
(Beispiele für den Eintrag in der Nutzungsabstufung)
- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNBV
 - II Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNBV i.V.m. § 2 LBO
 - Hba Höhe baulicher Anlagen § 16 (3) BauNBV
 - FH_{max} = maximale Firsthöhe
 - TH_{max} = maximale Traufhöhe
- Bauweise § 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNBV**
- o = offene Bauweise
 - g = geschlossene Bauweise
 - a = abwechselnde Bauweise
 - SD/WD = Satteldach/Walmdach
 - 30°-35° = Dachneigung § 73 (1) LBO

Erläuterung der Nutzungsabstufung	
Baugelände	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform, Dachneigung
Höhe baulicher Anlagen	

VERFAHRENSVERLAUF

Zulassungsbescheid des Gemeinderates (§ 2 BauGB)	am 13.12.1989
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 18.01.1990
Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am 21.10.1993
Entwurfbescheid des Gemeinderates einsch. Auslegungsbüchlein	am 23.08.1994
Örtliche Bekanntmachung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 18.09.1994
Entwurf mit Begründung öffentlich ausgesetzt (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 26.09.1994 bis 26.10.1994
Satzungsbescheid des Gemeinderates gem. § 10 BauGB	7.03.1995
Satzung angelegt und nicht beanstanden - Erhalt des Landratsamtes (§ 11 BauGB)	25.07.1995
Bekanntmachung der Satzung und des Anzeigeverfahrens und damit Rechtserlöbnis des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB	4.08.1995

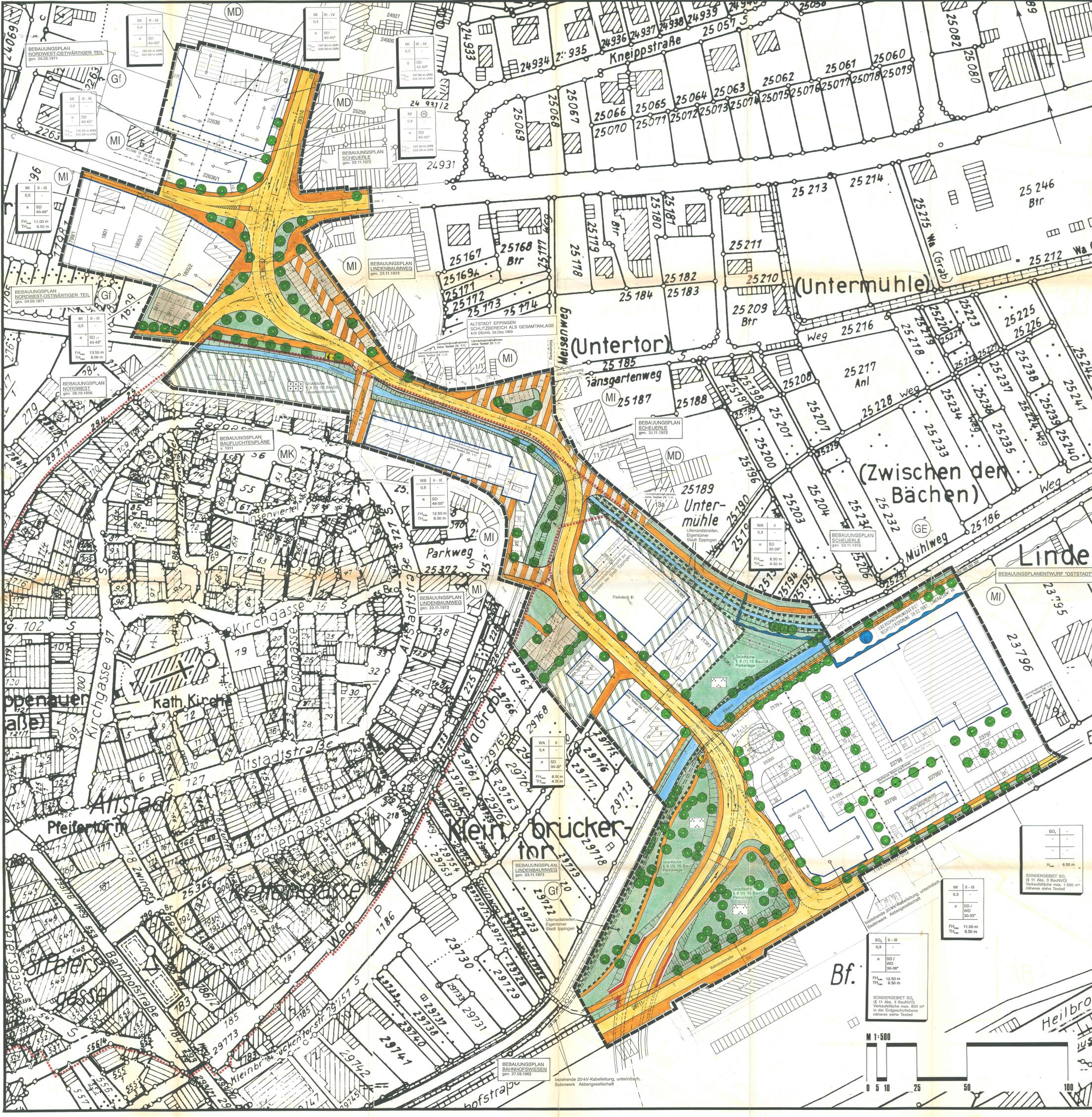
PLANFERTIGER
Stuttgart, den 7.03.1995
Planungsbüro Kolz
Anwaltsstraße 112
70372 Stuttgart

AUSGEFERTIGT UND ZUR BEWAUNUNG
Eppingen, den 7.03.1995
Bürgermeister
Stadtrat
Bürgermeister

Die am 7.3.1995 erlassene Satzung wird nicht beanstanden (§ 11 BauGB).
Eppingen, den 25.7.1995
Bürgermeister
Stadtrat

7. März 1995
23. August 1994
11. Mai 1993

PLANUNGSBÜRO KOLZ
STADT- UND WIRTSCHAFTSPLANUNG
STUTTGART 1993



SONDERGEBIET SO
(§ 11 Abs. 3 BauNBV)
Verkaufsfäche max. 800 m²
in der Erdgeschossfläche
näheres siehe Textteil

FH_{max} 11,00 m
TH_{max} 6,50 m

SONDERGEBIET SO
(§ 11 Abs. 3 BauNBV)
Verkaufsfäche max. 1.500 m²
näheres siehe Textteil

FH_{max} 6,50 m

BEBAUUNGSPLAN LINDENBAUMWEG
gen. 23.11.1973

Uferandstreifen
Eigentümer
Stadt Eppingen

BEBAUUNGSPLAN BAHNHOFSWIESEN
gen. 27.09.1982

bestehende 20-kV-Kabellleitung, unterirdisch;
Bübenwerk Aktiengesellschaft

BEBAUUNGSPLAN LINDENBAUMWEG
gen. 23.11.1973

original

STADT EPPINGEN

TEXTTEIL

zum Bebauungsplanentwurf

"Parkweg / Mühlweg" - (östlicher Altstadttring)

07. März 1995
23. August 1994
11. Mai 1993

Planungsbüro Kölz
Alexanderstraße 112
70180 Stuttgart
Tel. 0711/23 87 10

Stadt Eppingen
Bauamt, Rathausstraße 14
75031 Eppingen
Tel. 07262/60 41 39

TEXTTEIL

Dem Bebauungsplan liegen zu Grunde:

– BauGB	i.d.F.v.	08.12.86
– BauNVO	i.d.F.v.	23.01.90
– PlanzVO	i.d.F.v.	18.12.90
– LBO	i.d.F.v.	08.01.90

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 i.V.m. § 1 (5) BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 WA = Allgemeins Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.2 WB = Besonderes Wohngebiet (§ 4a i.V.m. § 1 (5), (6) BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplan.

1.1.3 MI = Mischgebiet (§ 6 i.V.m. § 1 (5), (6) BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten und Spielhallen
- Gartenbaubetriebe

1.1.4 SO = Sondergebiet (§ 11 BauNVO i.V.m. § 1 (5) u. (9) BauNVO)

a) Sondergebiet SO₁ - Handelshof

Sondergebiet für großflächigen Einzelhandelsbetrieb in Form eines Verbrauchermarktes

gem. § 11 (3) BauNVO i.v. mit § 1 (5) und 1 (9) BauNVO

Die Verkaufsfläche (VF) im gesamten Sondergebiet SO₁ wird auf 1.500 m² begrenzt. Der Anteil von innenstadtrelevanten Sortimenten im Non-Food-Bereich darf höchstens 15 % der Verkaufsfläche betragen.

Einzelheiten regelt eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung (siehe Anhang zur Begründung).

b) Sondergebiet SO₂ - Handelshof

Sondergebiet für großflächigen Einzelhandelsbetrieb
gem. § 11 (3) BauNVO i.v. mit § 1 (5) und 1 (9) BauNVO

Für das SO₂ wird die Verkaufsfläche in der Erdgeschoßzone auf max. 800 m² begrenzt. Zulässig sind nur Waren aus nichtinnenstadtrelevanten Branchen. Im 1. Obergeschoß und Dachgeschoß sind nur Büros und Wohnungen zulässig.

Zulässig sind:

Nichtinnenstadtrelevante Branchen:

- Möbel (incl. ergänzende Sortimente wie Teppiche, Heimtextilien), Kucheneinrichtungen, Büromöbel, Büromaschinen samt Zubehör, EDV-Geräte
- Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär (Keramik, Stahl-Installation), Badeeinrichtungen, -ausstattungen, Fliesen
- Werkzeuge, Maschinen, -zubehör (elektrisch und nicht elektrisch), Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork, Korkplatten, Elektrogroßgeräte (sog. weiße Ware, z. B. Öfen, Herde, einschl. Zubehör)
- Elektroinstallationsbedarf, Beleuchtungskörper
- Pflanzen (einschl. Hydrokultur), Pflanzgefäße incl. Vasen und keramische Produkte, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, Campingartikel, Eisenwaren (größteilig, Beschläge u.a.m.)
- Kraftfahrzeuge incl. Motorräder, Mopeds, u. ä., Fahrräder, Kfz-Zubehör, (z. B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsartikel), Fahrrad- und Motorradzubehör
- Landmaschinen
- Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Gardinen, Zubehör, Rolläden, Rollos, Gitter
- Serviceleistungen (z. B. Schlüsseldienst, Schärf- und Glasschneidedienste)
- Kohle, Mineralölerzeugnisse
- Getränkemärkte

Nicht zulässig sind:

Innenstadtrelevante Branchen:

Nahrungs- und Genußmittel einschl. der Betriebe des Ernährungshandwerks (Ausnahme Kistenwaren, Getränkemarkte), Drogeriewaren (u. a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren, Blumen, zoologischer Bedarf, Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle u. ä., Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte, Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien u. ä., fachspezifische Geschäfte.

Weitere hier nicht aufgeführte Sortimente werden vom Gemeinderat im Einzelfall entschieden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO

GRZ	Grundflächenzahl	§ 19	BauNVO
Z	Zahl der Vollgeschosse	§ 20 (1)	BauNVO
HbA	Höhen baulicher Anlagen	§ 16 (3)	BauNVO

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse § 20 (1) u. § 16 (4) BauNVO i.V.m. § 2 (5) LBO

Entsprechend der Planeinschriebe. Es bedeuten:

II	=	2 Vollgeschosse als Höchstmaß
II - III	=	2 Vollgeschosse als Mindestmaß, 3 Vollgeschosse als Höchstmaß
III - IV	=	3 Vollgeschosse als Mindestmaß, 4 Vollgeschosse als Höchstmaß
III	=	3 Vollgeschosse zwingend

1.2.2 Höhen baulicher Anlagen § 16 (3) und § 18 (1) BauNVO

Nach § 18 BauNVO sind durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes die Höhen der baulichen Anlagen im einzelnen durch Festsetzung der maximal möglichen Traufhöhen (THmax = Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) und der maximal möglichen Firsthöhen (FHmax) definiert.

Soweit die Höhenangaben nicht konkret in Meter üNN festgesetzt sind, ist der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe der Gehweg, dem das Gebäude zugeordnet ist, bzw. die in den Bauvorlagen festgelegte mittlere Geländehöhe.

1.3 Bauweise § 22 BauNVO

Entsprechend den Planeinschriften, es bedeuten:

o = offene Bauweise

g = geschlossene Bauweise

a = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch Grenzbebauung möglich

1.4 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) BauGB

Die Firstrichtung der Gebäude ist entsprechend der Pfeilrichtung im Lageplan anzuordnen.

1.5 Grünflächen § 9 (1) 15, 20, 24 BauGB

1.5.1 Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB

Parkanlage Bahnhofswiesen

1.5.2 Private Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB

Dauerkleingärten, bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

1.6 Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB und §§ 12 (5), (6) und 23 (5) BauNVO

Soweit im Lageplan Flächen für Stellplätze (St) ausgewiesen sind, ist ihre Lage verbindlich.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Anstelle von Garagen sind auch gedeckte Stellplätze bis zu einer Tiefe von 6,0 m von der angrenzenden Verkehrsfläche auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Sind im Lageplan unterirdische Gemeinschaftsgragen (UGGa) ausgewiesen, so sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Nebenanlagen § 9 (1) BauGB i.V.m. § 14 u. 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Werden Nebenanlagen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen errichtet, so ist mit ihnen ein Abstand von mindestens 1,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 (1) 21 BauGB

Die mit Ir bezeichneten Flächen sind zugunsten der Stadt Eppingen mit einem Leitungsrecht zu belasten.

Die Zugänglichkeit der Abwasserleitung für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten muß jederzeit gewährleistet werden und ist bei der Planung der Parkierungsanlage zu berücksichtigen.

1.9 Pflanzgebot § 9 (1) 25a, b BauGB

Durch Planeinzeichnung ist ein Pflanzgebot für Einzelbäume auf öffentlichen und privaten Flächen in Form von einheimischen und standortgerechten Laubbäumen festgesetzt.

Zur Einfügung des Gebietes in die freie Landschaft ist auf den mit pz bezeichneten Flächen ein Pflanzzwang festgesetzt. Diese Grundstücksflächen sind vom Grundstückseigentümer zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Pro Ar ist mindestens 1 mittelkroniger Baum oder 2 kleinkronige Bäume zu pflanzen.

Liste einheimischer Bäume:

Feldulme	Ulmus minor
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Roterle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Pappel	Populus nigra, Populus tremula
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Weide	Salix purpurea, Salix viminalis, Salix caprea, Salix aurita
Traubenkirsche	Prunus padus
Obsthochbäume	---
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Liste einheimischer Sträucher:

Haselnuß	Corylus avellana
Schlehdorn	Prunus spinosa
Holunder	Sambucus nigra, racemosa
Schneeball	Viburnum opulus / lantana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Eunoymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Faulbaum	Rhamnus frangula
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wildrose	Rosa canina, Rosa gallica
Brombeere	Rubus fruticos
Purpurweide	Salix purpurea
Grauweide	Salix cinerea
Kornelkirsche	Cornus meis

Nadelhölzer sind nicht zugelassen.

Die im Plan eingetragenen Planzeichen (Hinweis für Baumstandort) legen die Mindestzahl der Bäume fest. Zum Erhalt von bestehenden Bäumen gilt die im Bebauungsplan festgesetzte Bindung. Für den Fall einer Bestandsreduzierung sind Neupflanzungen im o. g. Sinne vorzunehmen.

1.10 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluß der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche
§ 9 (1) 11 BauGB

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planeinzeichnungen in

- Straßenflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung durch verkehrsberuhigende Maßnahmen und urbane Straßengestaltung (höhengleicher Ausbau)
- öffentliche Stellplätze (P)
- Gehwege, Fußwege und Radwege

Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander kann im Zuge des Straßenbaus im Rahmen des § 125 BauGB abgeändert werden.

1.11 Lärmschutzmaßnahmen § 9 (1) 24 BauGB

Aufgrund der geplanten Erweiterung des Handelshofes und dem geplanten Neubau eines Getränkemarktes im Sondergebiet 1 und 2, sowie der geplanten Verbindungsstraße Parkweg / Mühlweg (östl. Altstadttring), treten nahezu an allen Fassaden der an diese Nutzung angrenzenden Gebäude Überschreitun-

gen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) auf.

Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 werden für die lärmbelasteten Fassaden folgende passive Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt:

GEBÄUDE	HAUSFRONT	STOCK- WERK	SCHALLSCHUTZ FENSTERKLASSE (VDI 2719)	
Eisenbahnstr. 3	Südseite	1	2	
		2	2	
	Westseite	1	1	
		2	1	
	Nordseite	1	1	
		2	1	
Eisenbahnstr. 5	Nordseite	1	2	
		2	2	
	Ostseite	1	2	
		2	2	
	Südseite	1	2	
		2	2	
Eisenbahnstr. 9	Südseite	1	2	
		2	2	
	Westseite	1	2	
		2	3	
	Parkweg 4	Südseite	1	1
			2	1
Ostseite		1	2	
		2	1	
Parkweg 7	Westseite	1	1	
		2	1	
	Südseite	1	1	
		1	1	
Parkweg 8	Südseite	1	1	
	Ostseite	1	2	

GEBÄUDE	HAUSFRONT	STOCK- WERK	SCHALLSCHUTZ FENSTERKLASSE (VDI 2719)
Gänsgarten- weg 1, 1a*	Südseite	1	2
		2	2
Mühlweg 3,5 (Ärztehaus)	Südseite	1	2
		2	1
Mühlweg 7**	Südseite	1	1
		2	1
Mühlweg 11*	Westseite	1	2
		2	2
Kettengasse 34	Nordseite	1	1
		2	1
Kettengasse 38	Nordseite	1	1
		2	1
Altstadtstr. 46	Nordseite	1	1
		2	1
Anbau	Westseite	2	1

Gepl. Baufenster nordwestl.	Südseite	1	1
		2	1
Parkweg 8	Ostseite	1	2
		2	2
Gepl. Baufenster Kettengasse	Nordseite	1	1
		2	1
	Ostseite	3	1
		1	2
		2	2
		3	1

* Bei den Gebäuden Gänsgartenweg 1, 1a und Mühlweg 11 handelt es sich um eine Bebauung innerhalb eines Mischgebietes. Da es sich jedoch um aus-

schließlich als Wohngebäude genutzte Bauwerke handelt, wurde die Berechnung der Schallschutzfensterklasse in diesen beiden Fällen auf der Grundlage der für Allgemeine Wohngebiete (WA) geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) vorgenommen (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Ziff. 6.6).

** Obwohl es sich bei Mühlweg 7 ebenfalls um ein aussch. als Wohnbebauung genutztes Gebäude innerhalb eines Mischgebietes handelt, erfolgt hier keine Behandlung analog Mühlweg 11 / Gänsgartenweg 1, 1a. Die bestehende Mauer ist zu versetzen bzw. neu zu erstellen (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Ziff. 6.6).

Näheres ist den schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros Mörgenthaler, Mosbach, zu entnehmen:

- Erweiterung des Einkaufszentrums "Handelshof" und Neubau eines Getränkemarktes in Eppingen, Planfall Osttangente, Dezember 1993
- Bebauungsplan "Parkweg - Mühlweg", schalltechnische Beurteilung des Verkehrslärms, Juni 1994

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB i.V.m. § 73 LBO

2.1 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung § 73 (1) 1 LBO

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Dachformen und Dachneigungen sind verbindlich.

SD = Satteldach
WD = Walmdach

Garagen sind mit Satteldach oder Walmdach zu versehen.

Bei Garagen mit Satteldach ist die Dachneigung der des Hauptbaukörpers anzupassen. Grenzgaragen mit Satteldach innerhalb der für die Errichtung von Garagen zulässigen Flächen sind auch ohne die Höhenbegrenzung des § 7 (1) 1 LBO zulässig. Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) wird auf max. 2,80 m festgesetzt.

Die Dachdeckung der Gebäude ist in Dachsteinen, rot bis rotbrauner Tönung auszuführen. Materialien in schwarzer Tönung sind unzulässig. Dachaufbauten sind nur in Form von Einzelgauben mit einer maximalen Breite von 2,5 m zulässig.

Die Addition der Gauben darf ein Drittel (1/3) der Trauflänge an der jeweiligen Fassade nicht überschreiten. Der Abstand an den Giebelseiten muß mindestens 1,5 m zum Ortgang betragen. Die Firstlinie bzw. der höchste Punkt der

Dachgauben muß mindestens 1,0 m unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegen.

2.2 Fassadengestaltung § 73 (1) LBO

Für die Gestaltung der Fassaden sind folgende Materialien zulässig:

Putz, Sichtmauerwerk, Holz, Naturstein

Bei Gebäudegruppen sind Materialien auch hinsichtlich ihrer Farbgebung aufeinander abzustimmen. Grundsätzlich ausgeschlossen sind Baustoffe aus Kunststoff und Asbestzement, sowie Materialien in schwarzer Tönung.

Die Fassaden der Garagen haben in Material und Farbe denen des Hauptbaukörpers zu entsprechen. Die Garagentore sind in Holz auszuführen. Die zur freien Landschaft orientierten Garagenrückseiten sind zur landschaftlichen Einbindung mit Kletterpflanzen zu begrünen.

2.3 Stellplätze § 73 (1) 5 LBO

Aus ökologischen Gründen müssen Stellplätze aus Rasengittersteinen, großfugigen oder ähnlichen wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.

Diese Festsetzung gilt für das Sondergebiet SO₁ und SO₂ - Handelshof -in dem Sinne eingeschränkt, daß lediglich die Hälfte der Stellplätze aus Rasengittersteinen, großfugigen oder ähnlichen wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden müssen.

2.4 Mülltonnenstandplätze § 73 (1) 5 LBO

Der Blick auf die Müllbehälter ist durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Bepflanzungen, usw.) allseitig und dauerhaft abzuschirmen.

Die Müllbehälter sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.5 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.6 Außenantennen § 73 (1) 3 LBO

Außenantennen sind nur als Sammelantennen mit einer Antenne je Hausgruppe bzw. Gebäude zulässig.

Parabolantennen, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, sind nicht zulässig.

2.7 Einfriedungen und Gestaltung der unbebauten Flächen § 73 (1) 5 LBO

Als Einfriedung der Flurstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Sockelmauern aus Naturstein, Beton oder Kunststein max. 0,30 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Garten -oder extensiv zu pflegendes Grünland zu nutzen.

3. HINWEISE - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

3.1 Wasserrecht

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, so ist dies gem. § 37 (1) Wassergesetz der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

3.2 Denkmalschutz

– Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Kulturdenkmale:

- **Altstadtstraße 46:** Stadtmauerreste in der Trufwand des Gebäudes zur Kettengasse hin.
- **Rappenaue Straße 43:** Doppelhofanlage mit Rappenaue Straße 45 (Sachgesamtheit).
- **Geschützte Gesamtanlage "Altstadt":** Teile der gem. § 19 DschG geschützten Gesamtanlage "Altstadt".

Maßnahmen an und in den Kulturdenkmälern bedürfen gem. § 8 DschG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Bei der Planung sind zudem die Empfehlungen der Gesamtanlagenschutzverordnung vom 02. Dezember 1983 zu berücksichtigen.

– Werden bei der Durchführung von Erschließungs- und Erdarbeiten archäologische Funde angetroffen, so ist unverzüglich das Landesdenkmal-

amt Baden-Württemberg zu unterrichten.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutz wird ausdrücklich hingewiesen.

3.3 Hydrologie, Baugrund

Wegen des wahrscheinlich wenig tragfähigen Untergrundes in der Niederung der Elsenz und des Hilsbaches, werden im Zuge der Baumaßnahmen vorab ingenieur- und hydrogeologische Untersuchungen empfohlen

3.4 Bodenschutz

Im Planbereich befindet sich die Altablagerung "Eisenbahnstraße". Betroffen sind die Flurstücke Nr. 25393, 25394, 25395 und Nr. 23797, 23798, 23799. Nach der vorliegenden historischen Erkundung wurden in diesem Bereich überwiegend Erd- und Bauschutt, untergeordnet auch Hausmüll abgelagert.

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates (§ 2 BauGB)	am 13.12.1989
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 19.01.1990
Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am 21.10.1993
Entwurfsbeschluß des Gemeinderates einschl. Auslegungsbeschluß	am 23.08.1994
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 16.09.1994
Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 26.09.1994 bis 26.10.1994
Satzungsbeschluß des Gemeinderates gem. § 10 BauGB	am 07.03.1995
Satzung angezeigt und nicht beanstandet - Erlaß des Landrats- amtes (§ 11 BauGB)	am 25.07.1995
Bekanntmachung der Satzung und des Anzeigeverfahrens und damit <u>Rechtsverbindlichkeit</u> des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB	am 04.08.1995

PLANFERTIGER

Stuttgart, den 7.03.1995

Planungsbüro Kölz
Alexanderstraße 112
70180 Stuttgart

Dipl.-Ing. Kölz

Die am 07.03.95 erlassene
Satzung wird nicht beanstandet
(§ 11 BauGB).

Heilbronn, den 25.07.95
Landratsamt

Schneider



7. März 1995
23. August 1994
11. Mai 1993

AUSGEFERTIGT UND
ZUR BEURKUNDUNG:

Eppingen, den 7.03.1995

Bürgermeisteramt

Pretz
Bürgermeister

PLANUNGSBÜRO KÖLZ
STADTPLANUNG · VERKEHRSPLANUNG · OBJEKTPLANUNG
STUTT GART · 1994