



Planzeichenerklärung

1) Art der baulichen Nutzung

MI/e Mischgebiet
§9 Abs 1 Nr 1 BauGB, §6 BauNVO

2) Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
§9 Abs 1 Nr 1 BauGB, §16, 17, 19 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse (Hochstgrenze)
§9 Abs 1 Nr 1 BauGB, §16, 20 BauNVO
- Ⓜ Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
§9 Abs 1 Nr 1 BauGB, §16, 20 BauNVO

3) Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
nur Einzel- u Doppelhauser zulässig
§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)

Offentliche Verkehrsfläche
§9 Abs 1 Nr 11 BauGB

5) Grunflächen

Wassergraben
§9 Abs 1 Nr 16 BauGB

6) Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§9 Abs 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§1 Abs 4 BauNVO

Nachrichtlich
§9(6) BauGB

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	-
Bauweise	-
Dachform/Dachneigung (min / max)	-

RECHTSGRUNDLAGEN

Die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376, 2398), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. I 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 (GBl. S. 802)

Der Bebauungsplan SCHEUERLE - 3.ÄNDERUNG ersetzt in seinem Geltungsbereich die bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes SCHEUERLE - 2.ÄNDERUNG mit Rechtskraft vom 25.06.1999 sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen

Die Übereinstimmung des Lageplanes mit dem Liegenschaftskataster wird bescheinigt

Vermessungsamt Heilbronn, den 06.05.2002

VERFAHENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates (§2 BauGB) (Einleitung des Verfahrens) am 05.02.2002

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§2 Abs 1 BauGB) am 15.02.2002

Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs 1 BauGB (Darlegung der Ziele und Zwecke) am 13.06.2002

Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbefehl am 25.06.2002

Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§3 Abs 2 BauGB) am 05.07.2002

Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt (§3 Abs 2 BauGB) vom 15.07.2002 bis 15.08.2002

Satzungsbeschluss des Gemeinderates gemäß §10 BauGB am 10.09.2002

Öffentliche Bekanntmachung der Satzung und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß §10 Abs 3 BauGB am 20.09.2002

PLANFERTIGER

Eppingen, den 09.09.2002

Bürgermeisteramt Eppingen
-Bauamt -

Setzer, Stadtplaner

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt

Eppingen, den 11.09.2002

Bürgermeisteramt

Valin, Bürgermeister



Bebauungsplan

„SCHEUERLE-3.ÄNDERUNG“

Maßstab 1:1000



Eppingen

Bebauungsplan

**SCHEUERLE –
3. ÄNDERUNG**
– *Mischgebiet* –

**Textliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Plandarstellung**

**Bauamt Stadt Eppingen/Sachgebiet Stadtplanung
Eppingen, Stand: September 2002**

INHALT DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

A	RECHTSGRUNDLAGEN	3
B	AUFHEBUNGEN.....	3
C	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	Art der baulichen Nutzung	4
1.3	Nutzungsänderungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO	5
2.	Maß der baulichen Nutzung	5
2.1	Grundflächenzahl	5
2.2	Geschossigkeit.....	5
2.3	Gebäudehöhen	5
2.4	Höhenlage der baulichen Anlagen	6
2.5	Beschränkung der Wohneinheiten	6
3.	Bauweise.....	6
4.	Überbaubare Grundstücksflächen	6
5.	Stellung der baulichen Anlagen	6
6.	Stellplätze und Garagen.....	6
7.	Höhenlagen von Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.....	7
7.1	Höhenunterschiede durch Ausbau der Verkehrsanlagen.....	7
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	Öffentliche und private Grünflächen und deren Zweckbestimmung.....	7
8.2	Pflanzbindung.....	7
8.3	Gehölzauswahlliste	8
8.4	Einschränkung der Versiegelung	8
8.5	Versickerungsbeläge	9
9.	Versorgungsinfrastruktur	9
D	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	10
1.1	Dachform und Dachneigung	10

1.2	Dacheindeckung.....	10
1.3	Dachgauben.....	10
1.4	Farbgebung.....	10
1.5	Gestaltung.....	10
1.6	Garagen.....	11
1.7	Überdachte Stellplätze.....	11
1.8	Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten zu Garagen.....	11
1.9	Außenantennen.....	11
2.	Geländenivellierung.....	11
3.	Einfriedigungen.....	12
4.	Sichtschutzeinrichtungen.....	12
5.	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser.....	12
6.	Ruhender Verkehr.....	12
E	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGS- BZW. KENNTNISGABEVERFAHREN.....	13
1.	Erdaushub.....	13
2.	Erschließen von Grundwasser.....	13
3.	Belange des Denkmalschutzes.....	13
4.	Belange des Bodenschutzes.....	13
5.	Pflanzplan.....	14
6.	Nachbarrecht.....	14
7.	Lampen und Baumstandorte.....	14
F	VERFAHRENSVERMERKE.....	15

A RECHTSGRUNDLAGEN

- Die Neufassung des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376, 2398);
- 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

Der Bebauungsplan SCHEUERLE – 3. ÄNDERUNG ersetzt in seinem Geltungsbereich die bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes SCHEUERLE – 2. ÄNDERUNG mit Rechtskraft vom 25.06.1999 sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen.

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster wird bescheinigt.

Vermessungsamt Heilbronn, den 06. Mai 2002

C PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Hinweis: Von den in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind alle bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bestehende und bisher rechtlich zulässige bauliche und sonstige Nutzungen im Rahmen des geltenden Bestandsschutzes ausgenommen.

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9, §§ 4 BauNVO)

1.1 Eingeschränktes Mischgebiet (MI_e)

Allgemein zulässig sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 (teilweise), 6 bis 8 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe [siehe Ausnahmen und Definitionen], Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) regelmäßig nicht zulässig.

Ausnahmen: Im Einzelfall sind Betriebe zulässig, die im Gebiet produzierte Produkte an Ort und Stelle verkaufen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit ergeht im jeweiligen Einvernehmen mit dem Gemeinderat.

Definitionen¹:

Einzelhandelsbetriebe sind Gewerbebetriebe, die durch ihre unmittelbare Beziehung zum letzten Verbraucher (Endverbraucher) gekennzeichnet sind. Dieser Begriff umfasst insbesondere Verbrauchermärkte, Warenhäuser, Kaufhäuser, Supermärkte, Möbelmärkte, Baumärkte, Gartencenter, Hobby- und *Do-it-yourself*-Center sowie Fachmärkte, Fachdiscounter und dergleichen und schließt auch (kleinere) Gemischtwarengeschäfte und Läden mit ein.

Sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher sind Gewerbebetriebe, die zwar nicht ausschließlich Einzelhandel betreiben, aber von gleicher Art wie Einzelhandelsbetriebe sind, da auch sie an Endverbraucher verkaufen. Damit sind die Mischformen von Groß- und Einzelhandelsbetrieben erfasst.

Der **funktionelle Großhandel**, d.h. die wirtschaftliche Tätigkeit des Umsatzes von Gütern (Handelswaren) an Wiederverkäufer, Weiterverarbeiter, gewerbliche Verwender oder Großverbraucher, ist **nicht** als Handel in dem hier in Rede stehenden Sinne zu verstehen.

¹ Vgl.: Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg, Heft 10 vom 01.10.1986, S. 361ff.

Hinweis: Ausnahmsweise zulässige Gewerbebetriebe (vgl. Ausnahmen) fallen nicht unter den hier definierten Einzelhandelsbegriff.

1.2 Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO

Im Bereich der Grundstücke Nr. 25178, 25179, 25180 sowie 25184 befindet sich ein genehmigter Steinmetzbetrieb. Diese Nutzungen genießen Bestandsschutz. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind im Rahmen der bestandsgeschützten Nutzungen folgende Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der baulichen und sonstigen Anlagen ausnahmsweise zulässig:

- Erweiterung der bestehenden baulichen und sonstigen Anlagen, soweit auf der Erweiterungsfläche nur solche Nutzungen aufgenommen werden, die im Sinne des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören und soweit das zulässige Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nr. C 2.1 bis C 2.3) nicht überschritten wird. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist die Erweiterung auch zulässig, wenn die festgesetzte GRZ überschritten wird.
- Sonstige Änderungen und Erneuerungen bestehender baulicher und sonstiger Anlagen sind nur im Rahmen der bestandsgeschützten Nutzung zulässig.

1.3 Nutzungsänderungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind im Bereich der Grundstücke Nr. 25178, 25179, 25180 und 25184 in zulässiger Weise errichteten baulichen und sonstigen Anlagen Nutzungsänderungen für gewerbliche Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl richtet sich nach dem jeweiligen Planeinschrieb.

2.2 Geschossigkeit

Die Geschossigkeit richtet sich nach dem jeweiligen Planeinschrieb.

2.3 Gebäudehöhen

Die **maximale Gebäudehöhe** (Firsthöhe) wird auf **9,50 m** begrenzt – gemessen von der fertigen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Dachfirst bzw. bis zur Gebäudeoberkante.

Eine Traufhöhe wird nur für Gebäude festgesetzt, die überwiegend dem Wohnen dienen. Die **minimal zulässige Traufhöhe** beträgt in diesem Fall **5,70 m**, maximal zulässig sind **6,10 m**.

Die Traufhöhe bezeichnet die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut. Gemessen wird zwischen der Straßenhöhe der angrenzenden Straße (Mittelachse) bis zur Traufe.

2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die EFH der einzelnen Wohngebäude darf höchstens **0,50 m** über dem natürlichen vorhandenen Gelände liegen. Bezugspunkt ist die Stelle der höchsten Geländehöhe entlang der Gebäudeaußenseiten.

2.5 Beschränkung der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird auf maximal **3 WE pro Wohngebäude** begrenzt.

3. Bauweise

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

Innerhalb der Baugrenzen ist eine **offene Bauweise (o)** festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Bei Wohngebäuden können dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile sowie Eingangsvorbauten bis jeweils **10 m² Grundfläche** die Baugrenzen überschreiten.

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

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den Grundstücksgrenzen zu erstellen.

Ausnahme: Bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen, sowie zur Nutzung von 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.

7. Höhenlagen von Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(§ 9 Abs. 2 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.

Der nachträgliche Bau von Stützmauern und die damit verbundene Aufschüttung von Gelände ist innerhalb der baulichen Bestandsgrundstücke unzulässig, wenn es sich nicht zwingend aus der Geländesituation ergibt.

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 Öffentliche und private Grünflächen und deren Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Plan als öffentliche und private Grünflächen gekennzeichneten Flächen unterliegen insgesamt einem **Pflanzzwang**, soweit sie zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bebauungsplans noch nicht hergestellt wurden. Sie sind mit den in der Gehölzauswahlliste (vgl. C 8.3) 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**.

8.3 Gehölzauswahlliste

Folgende Gehölze sind für Pflanzmaßnahmen im Rahmen des festgesetzten Pflanzzwangs zu verwenden:

8.3.1 Bäume

<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

8.3.2 Sträucher

<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

8.3.3 Rankgewächse

<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein

Die Neuanspflanzung von Koniferen und Nadelgehölzen ist im gesamten Plangebiet unzulässig!

8.4 Einschränkung der Versiegelung

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

8.5 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.

9. Versorgungsinfrastruktur

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die eventuell neu zu schaffende Versorgungsinfrastruktur richtet sich nach Art und Umfang nach den vorhandenen Einrichtungen im Plangebiet.

D ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 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.

Dachneigung laut Planeinschrieb. Eine Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind nur Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Sowohl Ziegel als auch Betondachsteine sind nur in den im umgebenden baulichen Bestand überwiegenden Farbtönen zulässig.

Hinweis: Für ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude sind ausnahmsweise und in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde auch andere Materialien zulässig.

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

1.3 Dachgauben

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

Mit Dachgauben sind folgende Abstände einzuhalten:

- Vom Ortgang **mindestens 1,50 m**;
- Von der Traufe und vom First **mindestens 1,00 m** sowie
- Zwischen mehreren Gauben **mindestens 1,50 m**.

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

1.4 Farbgebung

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

1.5 Gestaltung

Die Gestaltung von Gebäuden bzw. von Anbauten oder Aufstockungen ist mit den traditionell orts- und regionaltypischen Materialien, wie z.B. Putzflächen, Natursandstein, Holzverschalung oder Glas auszuführen.

Holzkonstruktionen mit Holzverschalung sind zulässig – nicht jedoch ortstypische Holzblockhäuser.

Hinweis: Es wird empfohlen, gestalterische Fragestellungen, insbesondere hinsichtlich Farb- und Materialwahl, im Einzelfall mit der Baurechtsbehörde abzustimmen.

1.6 Garagen

Die Dachneigung von Garagengebäuden soll sich an der Dachneigung des Hauptgebäudes orientieren, darf aber **maximal 35°** betragen.

Ausnahme: Garagen mit Dachbegrünung können als Flachdach oder mit flachgeneigtem Dach **bis 15°** zugelassen werden.

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

1.7 Überdachte Stellplätze

Überdachte Stellplätze sind zulässig mit **maximal 2,50 m** hohem Flachdach oder mit einem **25° bis 45°** geneigtem Satteldach 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 8.5).

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)

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Zulässig sind bepflanzte Böschungen, wobei Stützmauern die Höhe von **0,80 m** nicht überschreiten dürfen.

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

3. Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigung sind zulässig:

- Bepflanzung (vgl. Gehölzauswahlliste C 8.3),
- Maschendrahtzaun,
- Stab- oder Wellgitter

einschließlich Sockel **bis 1,20 m** Höhe. Die Höhe der Sockelmauern darf **maximal 0,30 m** betragen.

4. Sichtschutzeinrichtungen

Zur Abschirmung der Wohnbereiche sind außer Sträuchern nur Sichtschutzzäune aus Holz zulässig. Ihre Höhe darf **maximal 2,00 m** betragen. Ein Einzelelement darf **4,00 m** Länge nicht überschreiten. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss **mindestens 1,50 m** betragen.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO i. V. m. § 45b WG)

Das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Zur temporären Speicherung werden Zisternen festgesetzt, die durch einen Überlauf an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen sind und die einen gedrosselten Ablauf ermöglichen. Die Entnahme von gespeichertem Regenwasser zur Brauchwassernutzung ist zulässig.

6. Ruhender Verkehr

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen **über 50 m²** auf **1,5 Stellplätze pro Wohneinheit** festgesetzt.

Die Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

E HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGS- BZW. KENNTNISGABEVERFAHREN

Nachrichtliche Übernahme von Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 74 Abs. 1 LBO)

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. Erschließen von Grundwasser

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

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

3. 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.

4. 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 **max. 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 erhebli-

che Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Heilbronn) zu melden.

5. 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).

Der Pflanzplan ist Bestandteil der Baugenehmigung!

6. Nachbarrecht

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

7. 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.

F VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 2 Abs. 1 BauGB und damit Einleitung des Verfahrens

am **05.02.2002**

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB

am **15.02.2002**

Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

am **13.06.2002**

Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss

am **25.06.2002**

Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

am **05.07.2002**

Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt

vom **15.07.2002**

bis **15.08.2002**

Satzungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 10 BauGB

am **10.09.2002**

Öffentliche Bekanntmachung der Satzung und damit **Rechtsverbindlichkeit** des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 3 BauGB

am **20.09.2002**

PLANFERTIGER

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 10.09.2002

Eppingen, den 10.09.2002

BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN

BÜRGERMEISTERAMT

– BAUAMT/SG STADTPLANUNG –

Setzer

Valin

Stadtplaner

Bürgermeister