

SO	Ghmax. siehe Planzeichenschrift
"größtflächiger Einzelhandel, Handelshof-Areal"	BZH 189,2 m üNN
0,8	--
a	FD, PD, SD
	0° - 10°

Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	max. Gebäudehöhe
GRZ = Grundflächenzahl	-
Bauweise	Dachform, Dachneigung

Art der Baulichen Nutzung (Baugebiete)

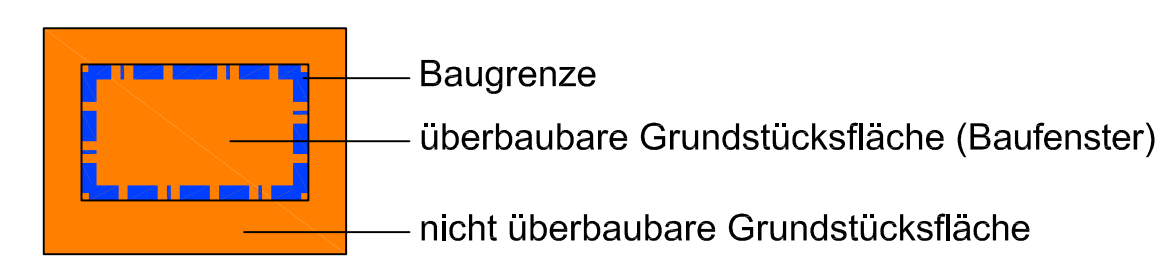
SO Sondergebiet "größtflächiger Einzelhandel, Handelshof - Areal"

Maß der Baulichen Nutzung

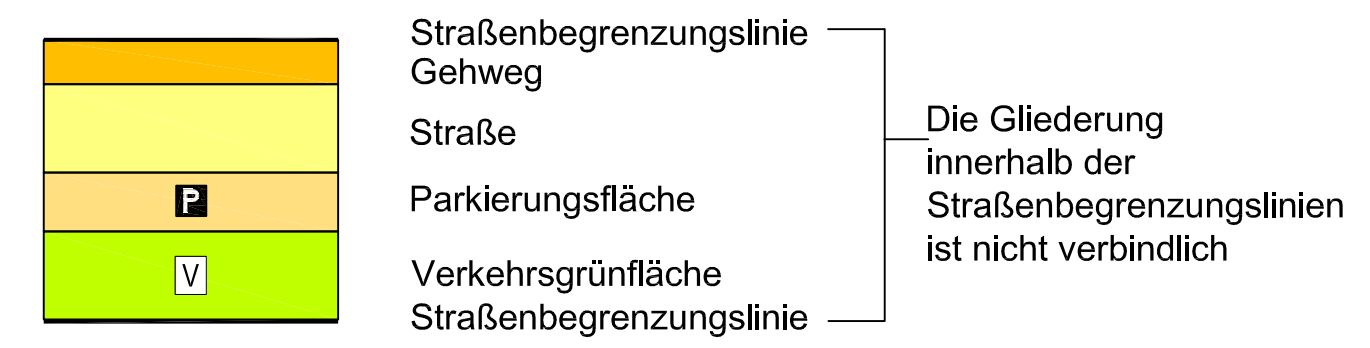
0,8 Grundflächenzahl

Bauweise a abweichende Bauweise

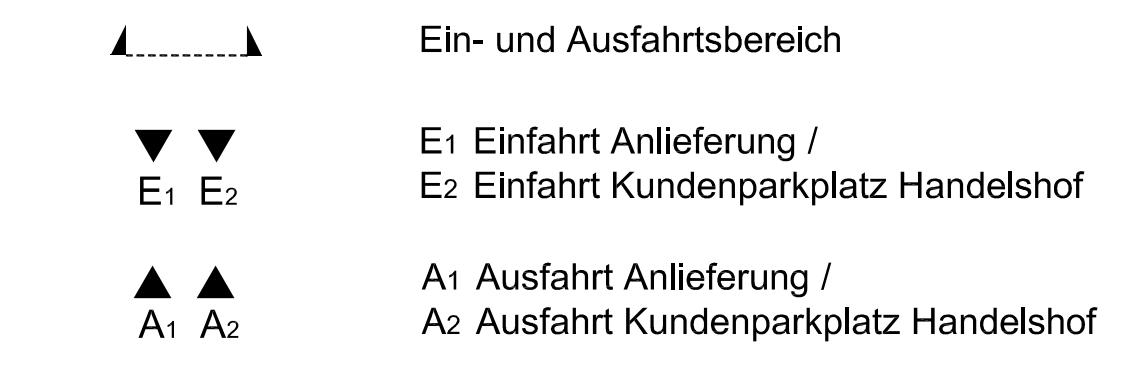
Überbaubare Grundstücksflächen



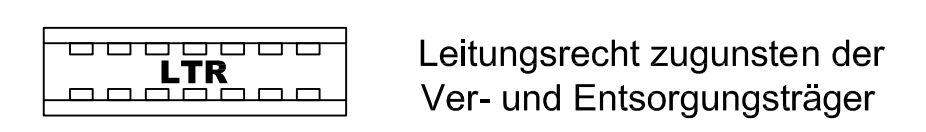
Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen



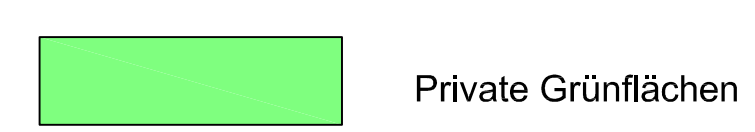
Anschluß von Grundstücken



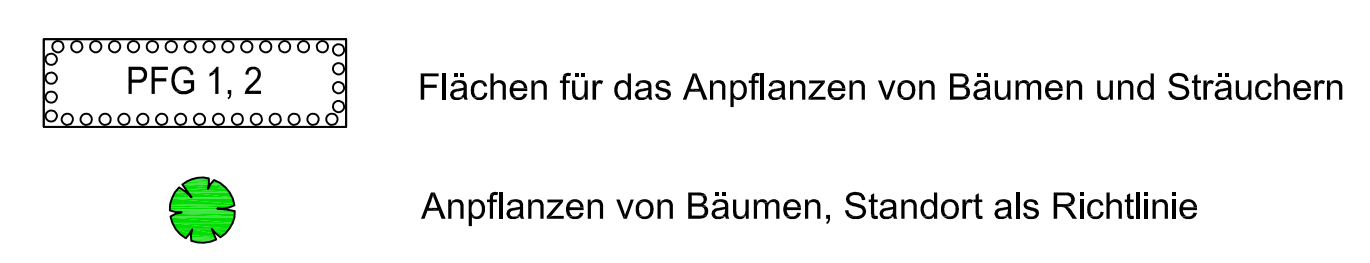
Leitungsrecht



Grünflächen



Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Erhalt von Bäumen



Sonstige Planzeichen

FD, PD, SD - Dachform, Dachneigungen
0° - 10° - Neigungsangabe in Altgrad

Abgrenzungen

- Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen

- Altablagerungen

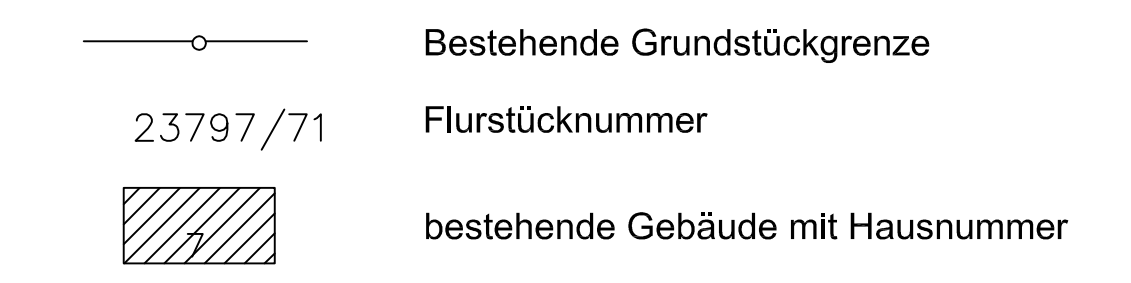
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

- Stellplätze

Höhenlage bei Festsetzungen

BZH z.B. 189,2 - Bezugshöhe über NN siehe Planeinschrieb

Hinweise Planunterlage



Stand: 10.03.2009
Redaktionell geändert: 30.06.2009



Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "VEP Sondergebiet Handelshof - Areal"

Verfahrensvermerke		
Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 2 BauGB und damit Einleitung des Verfahrens	am	27.07.2008
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am	22.08.2008
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	vom	20.10.2008 bis 20.11.2008
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB	vom	06.10.2008 bis 10.11.2008
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbeschluss	am	17.03.2009
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	vom	06.04.2009 bis 07.05.2009
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB	vom	06.04.2009 bis 07.05.2009
Satzungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 10 BauGB		
Öffentliche Bekanntmachung der Satzung und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans gem. § 10 (3) BauGB	am	

Bearbeitung:

KE
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Olgastraße 86
70180 Stuttgart
Telefon 0711 / 6454-0
Telefax 0711 / 6454-100

ppa. Peter Fülbiert Margarethe Stahl

Textteil

Stand 10.03.2009

redaktionell geändert 30.06.2009

Stadt Eppingen

Gemarkung Eppingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„VEP Sondergebiet Handelshof – Areal“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„VEP Sondergebiet Handelshof-Areal“

Stand 10.03.2009

1	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.0	Bindung an den Durchführungsvertrag	3
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
1.3	Bauweise	6
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	6
1.5	Flächen für Stellplätze	6
1.6	Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen und an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	6
1.7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	7
1.8	Private Grünfläche	7
1.9	Leitungsrecht	7
1.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	7
1.12	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
1.13	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
1.14	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	8
2	Nachrichtliche Übernahmen	9
2.1	Überschwemmungsbereich	9
3	Hinweise	9
3.1	Vorhabenpläne	9
3.2	Gehölzliste	9
3.3	Erschließen von Grundwasser	10
3.4	Erdaushub	10
3.5	Belange des Bodenschutzes	10
3.6	Belange des Landesdenkmalamtes	11
3.7	Nachbarrecht	11
3.8	Telekommunikations- und Versorgungsleitungen falls vorhanden	11
	Verfahrensvermerke	12
4	Örtliche Bauvorschriften	14
4.1	Bindung an den Durchführungsvertrag	14
4.2	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	14
4.3	Dachdeckung	14
4.4	Werbeanlagen	14
4.5	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	15
4.6	Einfriedigungen	15
4.7	Niederspannungsleitungen	15
4.8	Ordnungswidrigkeiten	15
5	Anlage:	17

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018),

Baunutzungsverordnung -BauNVO- vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90- vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

1.0 Bindung an den Durchführungsvertrag (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Die Vorhaben- und Erschließungspläne sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vgl. Nr. 3.1).

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:

1.1.1 Sondergebiet (SO): „großflächiger Einzelhandel, Handelshof-Areal“ (SO) (§ 11 Abs. 2, 3 Ziff. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 3.880 m² in Form eines Verbrauchermarktes mit Einkaufsmall, welche Verkaufsflächen für Konzessionäre beinhaltet.

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche ist wie folgt definiert:

Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstigen Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„VEP Sondergebiet Handelshof-Areal“

Stand 10.03.2009

Zur Verkaufsfläche zählen auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich des Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) und diejenigen Bereiche, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt.

- a) Die zulässige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes innerhalb des Verbrauchermarktes beträgt maximal 3.400 m². Funktionsflächen des Lebensmittelmarktes, wie Kassenzonen oder Kundeninformationsbereiche sind Teil der Verkaufsfläche.

Innerhalb dieser Verkaufsfläche dürfen die Nicht-Lebensmittel-Sortimente (Non-Foodartikel) maximal 10 % Verkaufsfläche in Anspruch nehmen, jedoch nicht als Fachabteilungen.

Lebensmittelsortimente (Food) i. S. dieser Festsetzung sind:

Nahrungs- und Genussmittel sowie Artikel des täglichen Bedarfs, insbesondere Fleisch- und Wurstwaren, Frischfisch, Feinkosten, Marinaden, Obst/Gemüse, Blumen, Molkereiprodukte, Tiefkühlkost, Fertiggerichte, alkoholische und nicht-alkoholische Getränke, Kaffee, Tee, Kakao, Konserven, Süßwaren, Gebäck, Nahrungsmittel, Brot/Backwaren, Kuchen, Brotaufstriche, Margarine, Fette, Eier, Reformkosten, Kindernahrung, Imbiss, Bäcker/Backartikel, Geflügel frisch und tiefgekühlt, Eis, Bier, Honig, Diabetik, freiverkäufliche Arzneimittel, Drogeriewaren, Körperpflege, Putz- und Waschmittel, Tiernahrung/Tierzubehör, Tabakwaren, Zündhölzer, Anzündmittel, Pfandartikel.

Nichtlebensmittel (Non-Food) i. S. dieser Festsetzung sind insbesondere:

Haushaltswaren, Glas/Porzellan, Besen/Bürsten, Batterien/Glühbirnen, Spielwaren, Schreibwaren/Bürobedarf, Autozubehör, Geschenkpapier/Glückwunschkarten, Papierwaren, Kerzen, Partyartikel, Klebstoff, Garten- und Campingartikel, Zeitungen/Zeitschriften, Kurzwaren, Audio/Video bespielt und unbespielt (Bild-, Ton- und Datenträger), Saisonposten (z. B. Feuerwerkskörper), Aktionsposten, Textilwaren (z. B. Heimtextilien, Strümpfe, Bekleidung), Geschenkartikel.

- b) Der Anteil der höchstzulässigen Verkaufsfläche innerhalb der Kassenvorzone, der auf selbstständig nutzbare Einzelhandelsbetriebe (Konzessionäre) entfällt, ist auf 265 m² Verkaufsfläche begrenzt.

Innerhalb der Verkaufsfläche der Konzessionäre dürfen folgende Sortimente nicht angeboten werden:

- Elektronikartikel
- Schuhe
- Bekleidung.

- c) Die Erschließungsfläche einschließlich Windfang für den Lebensmittelmarkt und die

Konzessionäre ist auf 215 m² begrenzt.

d) Zulässig sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die der Eigenart des Sondergebietes dienen, wie etwa:

- Private Verkehrsflächen mit Fahrgassen
- Stellplätze
- Fußwege
- Flächen für Anpflanzungen
- Abfallsammlung.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Eine Überschreitung der als Obergrenze festgesetzten Grundflächenzahl ist für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 BauNVO und § 18 BauNVO)

- a) Siehe Einzeichnungen und Einschriebe der maximalen Gebäudehöhen im zeichnerischen Teil.
Die festgelegte maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) gilt für die Oberkante Attika bzw. Firsthöhe beim Pult-/Satteldach gemessen ab der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) von 189,2 m üNN.
- b) Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen mit technischen Aufbauten sowie im Vergleich zum Gesamtbaukörper untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Treppenhäusern, Aufzuganlagen, Solartechnik, Photovoltaik) um max. 1,5 m überschritten werden.
- c) Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH_{max}) darf für die im zeichnerischen Teil im Norden des Baufensters gekennzeichneten Flächen mit Anlagen zur energetischen Optimierung der Gebäudetechnik (Klima/Luft/Kälte) gem. dem Planeinschrieb bis zu einer maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}) von 10,5 m bzw. 9,5 m überschritten werden.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximale Gebäudelänge sowie der Grenzabstand ergeben sich aus dem im Plan festgesetzten Baufenster.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

a) Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil.

b) Ausnahmen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO:

1. Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangsüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,5 m überschritten werden. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1 m betragen.
2. Die festgesetzten Baugrenzen können im Kreuzungsbereich Altstadtring/ Bahnhof- / Eisenbahnstraße entsprechend den Vorhabenplänen (siehe Ziffer 3.1) ab dem 1. OG in die öffentliche Verkehrsfläche auskragen.

1.5 Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Flächen für PKW-Stellplätze, mit Ausnahme von Fahrgassen, sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Die Stellplatzflächen sind durch 1,2 m breite Grünstreifen entsprechend den Vorhabenplänen (siehe Ziffer 3.1) zu gliedern.

1.6 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen und an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan: Ein- und Ausfahrbereiche.

Ein Anschluss (Ein- und Ausfahrt) anderer Flächen an die Verkehrsflächen ist nur an dem im Lageplan dargestellten Bereich für Ein- und Ausfahrt zulässig.

1.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan:

- a) Straße,
- b) Gehweg,
- c) Parkierungsfläche.

1.8 Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan: Grünland.

Zulässig sind eine extensive Wieseneinsaat und die Bepflanzung mit Sträuchern und Einzelbäumen. Es sind die standortheimischen Arten der Gehölzliste (siehe Punkt 3.2) zu verwenden.

1.9 Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan: Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

1.10 Betriebszeiten

Im Sondergebiet darf die Anlieferung nicht während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) erfolgen. Kundenverkehr ist während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) unzulässig.

1.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- a) Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine beidseitig reflektierende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m auf einer Länge von ca. 45,0 m zu errichten. Für die Eigenschaften sowie die Konstruktion der Lärmschutzwand sind die Anforderungen der ZTV-Lsw 06 [10] nachzuweisen.

1.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- a) Standorte zum Anpflanzen von Bäumen: Siehe Einzeichnungen im Plan.
- b) Im Sondergebiet sind an den festgesetzten Standorten auf einem mindestens 1,2 m breiten Grünstreifen standortheimische Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die im Lageplan eingezeichneten Standorte gelten als Richtlinie. Die Standorte können bei Bedarf um maximal 5 m verschoben werden. Es sind die standortheimischen Arten der Gehölzliste (siehe Punkt 3.2) zu verwenden.
- c) Auf der privaten Grünfläche sind standortheimische Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind die Arten der Gehölzliste (siehe Punkt 3.2) zu verwenden.
- d) Innerhalb der Fläche PFG 1 ist eine Wiese mit gebietsheimischem Saatgut anzulegen und sind 10 standortheimische Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind die Arten der Gehölzliste (siehe Punkt 3.2) zu verwenden.
- e) Auf der mit PFG 2 gekennzeichneten Fläche ist eine Wiese mit gebietsheimischem Saatgut anzulegen.
- f) Auf den Nordfassaden sind mindestens 200 m² Fassadenfläche durch die Pflanzung von mindestens 1 Rankpflanze (z. B. Efeu oder Kletterhortensie) je 2,0 m Fassadenlänge zu begrünen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.13 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan: Die Bäume entlang der Eisenbahnstraße sowie der Baum innerhalb der Sondergebietsfläche sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.14 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Flächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

2 Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

2.1 Überschwemmungsbereich

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein Überschwemmungsbereich der Elsenz.

3 Hinweise

3.1 Vorhabenpläne

Die Vorhaben- und Erschließungspläne der Bechler Krummlauf Teske – Architektengesellschaft mbH vom 11.05.2009 sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

3.2 Gehölzliste

Für die Durchführung von Pflanzmaßnahmen zur Minimierung und Kompensation sind grundsätzlich gebietsheimische Gehölze (standortgerecht und naturraumtypisch) gemäß § 44 NatSchG Baden-Württemberg zu verwenden. Soweit als möglich und verfügbar müssen die Gehölze als autochthone Pflanzen mit Herkunftsgebiet 7 gezogen sein.

Mindestqualität 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm.

Die nachfolgende Tabelle enthält die Gehölzliste für die Zuordnung zur Stadt Eppingen für den Standort „Reichen Sternmiere-Stieleichen-Hainbuchenwald der PNV (Potentiellen Natürlichen Vegetation). Die Vorschläge aus den Anregungen des Landratsamtes sind enthalten:

Name		Größe		Eignung Straße
Deutsch	Botanisch	erster Ordnung	zweiter Ordnung	
Bäume				
Spitzahorn	Acer platanoides	x		+
Berg- Ahorn	Acer pseudoplatanus	x		-
Hainbuche	Carpinus betulus		x	(+)
Rotbuche	Fagus sylvatica	x		-
Zitterpappel	Populus tremula	x		+
Vogelkirsche	Prunus avium		x	-

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„VEP Sondergebiet Handelshof-Areal“**

Stand 10.03.2009

Name		Größe		Eignung Straße
Deutsch	Botanisch	erster Ordnung	zweiter Ordnung	
Trauben- Eiche	Quercus petraea	x		+
Stiel- Eiche	Quercus robur	x		+
Speierling	Sorbus domestica		x	-
Elsbeere	Sorbus torminalis	x		-
Winterlinde	Tilia cordata	x		+
Sträucher				
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea			
Hasel	Corylus avellana			
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata			
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna			
Rainweide (Liguster)	Ligustrum vulgare			
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum			
Schlehe	Prunus spinosa			
Kriechende Rose	Rosa arvensis			
Wolliger Schneeball	Virburnum lantana			

3.3 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.

3.4 Erdaushub

Der anfallende Erdaushub ist soweit als möglich im Baugebiet zu belassen und auf den Baugrundstücken zu verteilen.

3.5 Belange des Bodenschutzes

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„VEP Sondergebiet Handelshof-Areal“

Stand 10.03.2009

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 nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan liegen Altablagerungen (siehe Einschriebe im Lageplan) aus der Zeit als große Teile des Sondergebietes als Bauschutt- und Erdaushubdeponie der Stadt Eppingen genutzt wurden. Entsprechend der Erkundungsergebnisse durch das Ingenieurgeologische Büro K. W. Töniges von 1990 wurden auch untergeordnet Hausmüll und hausmüllähnliche Stoffe abgelagert. Sofern nicht in den Untergrund eingegriffen wird können lt. Untersuchungsergebnis die Altablagerungen im Untergrund belassen werden.

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 Bodenschutzbehörde zu melden.

3.6 Belange des Landesdenkmalamtes

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

3.7 Nachbarrecht

Insbesondere bei Pflanzmaßnahmen und bei der Errichtung von Einfriedigungen sind die Bestimmungen des Gesetzes über das "Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg - NRG" zu beachten.

3.8 Telekommunikations- und Versorgungsleitungen falls vorhanden

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Bauausführende haben sich vor Baubeginn zwingend in die genaue Lage der Leitungen einweisen zu lassen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 2 BauGB und damit Einleitung des Verfahrens	am	27.07.2008
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am	22.08.2008
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	vom bis	20.10.2008 20.11.2008
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB	vom bis	06.10.2008 10.11.2008
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbeschluss	am	17.03.2009
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	06.04.2009 07.05.2009
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB	vom bis	06.04.2009 07.05.2009
Satzungsbeschluss des Gemeinderates gem.§ 10 BauGB		
Öffentliche Bekanntmachung der Satzung und damit Rechtverbindlichkeit des Bebauungsplans gem. § 10 (3) BauGB	am	17. JULI 2009

Stadt Eppingen

Gemarkung Eppingen

Textteil

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften


„VEP Sondergebiet Handelshof-Areal“

Stand 10.03.2009

Aufstellung:

Stadt Eppingen


Eppingen, 8. JULI 2009


Muckle
Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.


Eppingen, 8. JULI 2009



Muckle
Bürgermeister

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, 06.07.09


ppa. Peter Fülber


Margarethe Stahl

4 Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

§§ 74 und 75 Landesbauordnung -LBO- vom 08.08.1995 (GBl. S. 617),
zuletzt geändert am 15.12.1997.

4.1 Bindung an den Durchführungsvertrag

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Die Vorhaben- und Erschließungspläne sind Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften (vgl. Nr. 3.1).

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

- a) Stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.
- b) Zulässig sind entsprechend den als Satzung beschlossenen Vorhabenpläne folgende Farben an den Fassaden der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen:
 - Grau in folgenden Abtönungen: RAL 9023, RAL 9007, RAL 7001, RAL 7044 bis RAL 7047,
 - Fluchtbalkone und weitere farbige Elemente in rot: RAL 3000 o. ä. (Kauflandrot)

4.3 Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

4.4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- a) Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.
- b) Unzulässig sind Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

- c) Zulässig sind Werbeanlagen am Gebäude entsprechend der als Satzung beschlossenen Vorhabenpläne.

4.5 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4.6 Einfriedigungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zulässig sind Einfriedigungen entsprechend der als Satzung beschlossenen Vorhabenpläne. Änderungen der Einfriedigungen bedürfen der Genehmigung durch die Baurechtsbehörde.

Entlang der Nordgrenze des Geltungsbereichs sind Stützmauern nur aus Natursteinen oder Gabionen zulässig.

4.7 Niederspannungsleitungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen (einschließlich Telekommunikationsleitungen) sind als Freileitungen nicht zulässig.

4.8 Ordnungswidrigkeiten
(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Stadt Eppingen

Gemarkung Eppingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„VEP Sondergebiet Handelshof-Areal“

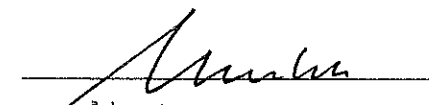
Textteil

Stand 10.03.2009

Aufstellung:

Stadt Eppingen

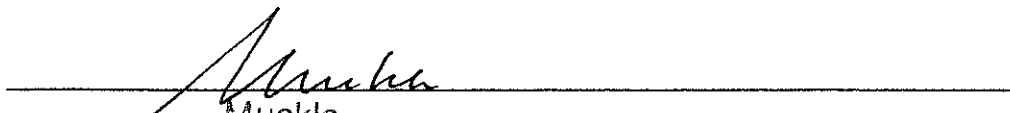
Eppingen, 8. JULI 2009


Muckle
Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.


Eppingen, 8. JULI 2009


Muckle
Bürgermeister

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, 06.07.09


ppa. Peter Fülber


Margarethe Stahl

5 Anlage:

- 5.1 Vorhaben- und Erschließungspläne
Bechler Krummlauf Teske – Architektengesellschaft mbH vom 10.03.2009