

TEXTTEIL

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG UND EINTRAGUNG WIRD FESTGESETZT:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.00	Bauliche Nutzung				
1.01	Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)	1.02 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)			
	Baugebiet	GRZ	GRZ	GRZ	GRZ
	(entspr. den Eintragungen im Plan WA)	(entspr. den Eintragungen im Plan)			
1.03	Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO): Im Plangebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Somit ist § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes				
1.04	Zahl der Vollgeschosse: entsprechend den Einschrieben im Plan - zwingend bzw. als Höchstgrenze. Aufgrund der teilweise vorliegenden geneigten Geländeverhältnisse im (WA) bedeutet die Bezeichnung II (I + 10): - bergseitig eine eingeschossige Bebauung und tal-seits ein anrechenbares Untergeschoß zulässig;				
1.05	Bauweise (entsprechend den Einschrieben im Plan) (§9(1)2BBauG) o - offen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO				
1.06	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG) Dominierende Stellung der Wohngebäude (Firstrichtung) entsprechend der Pfeil eintragung.				
1.07	Aufgliederung der Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG): <u>Hinweis</u> : Von der im Lageplan dargestellten Aufgliederung der Verkehrsflächen kann bei der Bauausführung bis max. 30 cm abgewichen werden.				
1.08	Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG): <u>Hinweis</u> : siehe bauordnungsrechtliche Festsetzungen				
1.09	Böschungen und Stützmauern bei Herstellung der Verkehrsflächen: (§9(1)26BBauG) Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Bauflächen in einem Neigungsverhältnis 1:1,5 zu errichten. Die im Plan bzw. den entsprechenden Geländeschnitten dargestellte Fläche für Abgrabungen stellen den äußersten Umfang des notwendigen Erdabtrags dar. Die sonstige Nutzung der Böschungen bleibt dem Eigentümer unbenommen. An Stelle der Böschungen bzw. zur Verringerung derselben, können vom Eigentümer Stützmauern bis zu 0,8 m Höhe hergestellt werden.				
1.10	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG): Die im Plan dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht für eine Wasserversorgungsleitung (NW 400) bzw. eines diesbezüglichen Steuerkabels zu Gunsten der Stadt Eppingen zu belasten. Die bezeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.				
1.20	Pflanzgebot-Pfz: Das im nordwestlichen Planbereich unmittelbar an landwirtschaftliche Betriebsflächen angrenzende allgemeine Wohngebiet (WA) ist durch eine dichte Pflanzung von heimischen Mischgehölzen (Laub- und Nadelbäume, bzw. Sträucher) auf einem Erdwall als Sichtschutz und gegen unmittelbare Einwirkung von den angrenzenden landw. Betriebsflächen abzuschirmen und zu unterhalten. Das Ausmaß der Schutzpflanzung und des Schutzwalls richtet sich nach den Eintragungen im Lageplan und den entsprechenden Querprofilen.				

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 111 LBO)

2.00	Gebäudehöhe (Höchstmaß zwischen festgelegter (geplanter) Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut): Für I - geschossige Bebauung 3,75 m für II - geschossige Bebauung 6,25 m Im Bereich der Hangneigung wird die Gebäudehöhe auf der Talseite auf höchstens 6,25 m, auf der Bergseite auf höchstens 3,75 m, gemessen jeweils vom festgelegten Gelände, festgesetzt. <u>Hinweis</u> : Die Festlegung der Höhenlage der baulichen Anlagen erfolgt unter Beachtung der Ziff. 2.00 jeweils im baurechtlichen Verfahren
2.10	Äußere Gestaltung: Deckung der Dächer mit Ziegel oder dunkel gehaltenem Material
2.20	Versorgungsleitungen: Sämtliche der Versorgung dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.
2.30	Dachform entsprechend den Eintragungen im Plan mit Ausnahme von Pultdächern.
2.40	Garagen (§ 69 LBO und GaVO): Zwischen Garageneinfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.
2.50	Einfriedigung der Grundstücke: Zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen dürfen tote oder lebende Einfriedigungen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten, davon Einfriedigungsmauern max. 0,40 m.
2.60	Bodendenkmalpflege: Um eine archäologische Überwachung der Erdbewegungsarbeiten sicherzustellen, ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg mindestens 14 Tage vor jeglicher Erdbewegungsarbeit zu benachrichtigen.

NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BBauG)

- 3.00 Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes: Das Baugebiet liegt in der weiteren Wasserschutzzone III B. Auf die entsprechenden Vorschriften der Rechtsverordnung wird hingewiesen.
- Badenwerk AG: Hinweis auf die geltenden VDE-Abstandsbestimmungen von spannungsführenden Leiterseilen zu Gebäuden und Straßen.