

Bebauungsplan (Nr. 1.005/2)

„Weststadt III – 2.Änderung“

M: 1:1000

RECHTSGRUNDLAGEN

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

das Denkmalschutzgesetz (DschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (BGBl. I S. 191), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14. Dezember 2004 (BGBl. I S. 895)

die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (BGBl. I S. 617) gültig ab 01.01.1996,

die Gemeindeordnung (GemO) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (BGBl. I S. 577),

das Wassergesetz (WVG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.1999 (BGBl. I S. 1),

das Naturschutzgesetz (NatSchG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.03.1995 (BGBl. I S. 385) sowie

das Bodenschutzgesetz (BodSchG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 802)

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bis bestehende planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen farbigen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Stand der Planunterlagen 22.05.2007

Planzeichenerklärung

1) Art der baulichen Nutzung

GE 1 eingeschränktes Gewerbegebiet
§9(1) Nr 1 BauGB, §8 BauNVO

2) Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl
§9(1) Nr. BauGB, §16, 17, 19 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse (Hochstgrenze)
§9(1) Nr. BauGB, §16, 20 BauNVO
a abweichende Bauweise
offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelängen §9(1) Nr 1 BauGB, §22 BauNVO

3) Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze
§9(1) Nr 2 BauGB, §23 BauNVO

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

190.84 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenhöhen
§9(1) Nr 11 BauGB
190.85 Straßenbegrenzungslinie (Fahrbahn/Gehweg)
§9(1) Nr 11 BauGB
190.86 Feldweg keine Erschließungsanlage im Sinne von §127 BauGB
§9(1) Nr 16a BauGB
190.87 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung Öffentliche Parkplätze
§9(1) Nr 11 BauGB
190.88 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
§9(1) Nr 4 BauGB

5) Versorgungsanlagen

190.89 Elektrizität
Trafostation
§9(1) Nr 12 BauGB

6) Grünfläche

190.90 Öffentliche Grünfläche
§9(1) Nr 15 BauGB
190.91 Private Grünfläche
§9(1) Nr 15 BauGB

7) Wasserflächen

190.92 Elsenz
§9(1) Nr 16 BauGB

8) Maßnahmen zum Schutz u Entwicklung von Natur u Landschaft

190.93 Pflanzbindung (PB)
§9(1) Nr 25b BauGB
190.94 Pflanzzwang (PZ)
§9(1) Nr 25a BauGB
190.95 Pflanzzwang für Einzelbäume (PZ/E)
§9(1) Nr 25a BauGB

9) Sonstige Planzeichen

190.96 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§9(7) BauGB
190.97 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtfeld -
§ 9 Abs 1 Nr 10 u Abs 6 BauGB
190.98 Leitungsrecht Treibstoff - Fernleitung bzw Abwasser
§9(1) Ziff 21 BauGB
190.99 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§16 Abs 5 BauNVO

Nutzungsschablone

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



PLANFERTIGER Ausgefertigt und Beurkundet

Eppingen, den 14.11.2007 Eppingen, den 14.11.2007

Bürgermeisteramt Eppingen Bürgermeisteramt
Fachbereich Planen & Bauen

Setzer, Fachbereichsleiter Muckle, Bürgermeister



Eppingen

Bebauungsplan

(Nr. 1.005/2)

WESTSTADT III – 2. ÄNDERUNG

– *Gewerbegebiet* –

Textliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

INHALT

A RECHTSGRUNDLAGEN:	3
B Aufhebungen	3
C PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1. Art der baulichen Nutzung	4
1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 1	4
1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 2	4
2. Maß der baulichen Nutzung:	5
3. Bauweise	5
4. Stellung der baulichen Anlagen	5
5. Stellplätze und Garagen	5
6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	6
6.1 Höhenunterschiede durch Ausbau der Verkehrsanlagen.....	6
6.2 Stützmauern/Böschungen.....	6
6.3 Abgrenzungen von Straßenflächen.....	6
7. Pflanzbindung (PB)	6
8. Pflanzzwang (PZ)	6
8.1 Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E):	6
8.2 flächiger Pflanzzwang (PZ):.....	6
8.3 Gehölzliste zum Pflanzzwang und zur Begrünung.....	7
8.4 Außenwandbegrünung.....	7
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
9.1 Einschränkung der Versiegelung	7
9.2 Versickerungsbeläge	7
9.3 Flächen für den Eingriffsausgleich (EA).....	7
9.4 Öffentliche und private Grünflächen mit Zweckbestimmung	8
9.5 Bodenschutz	8
9.6 Stellplätze	8
10. Leitungsrecht (Treibstoff-Fernleitung)	8
11. Versorgungsleitungen	8

E	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	10
1.1	Dächer	10
1.2	Farbgebung	10
1.3	Gestaltung	10
2.	Gebäudehöhen	10
3.	Außenanlagen und Einfriedigungen	11
3.1	Geländenivellierung	11
3.2	Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen	11
3.3	Einfriedigungen	11
4.	Werbeanlagen	11
4.1	Freistehende Werbeanlagen.....	11
4.2	Werbeanlagen an Gebäuden.....	12
4.3	Firmenlogos und Firmensymbole.....	12
4.4	Lichtwerbung	12
5.	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	12
F	HINWEIS UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGS- BZW. KENNTNISGABEVERFAHREN	14
1.	Erdaushub	14
2.	Belange des Landesdenkmalamtes	14
3.	Belange des Bodenschutzes	14
4.	Pflanzplan	14
5.	Nachbarrecht.....	14
6.	Schutzabstände und Hinweise zur Treibstoff-Fernleitung	14
G	VERFAHRENSVERMERKE	16

A RECHTSGRUNDLAGEN:

- Das **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- das **Denkmalschutzgesetz (DschG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895).
- 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 räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen farbigen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

C PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB i. V. mit Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 1

Das Gewerbegebiet GE 1 wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind alle gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO regelmäßig zulässigen Nutzungen mit nachfolgend aufgeführten Einschränkungen.

Unzulässig sind demnach:

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe aller Art (siehe Definitionen),
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
- Vergnügungsstätten.

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.

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 2

Das Gewerbegebiet GE 2 wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind alle gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO regelmäßig zulässigen Nutzungen mit nachfolgend aufgeführten Einschränkungen.

Unzulässig sind demnach:

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

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe (siehe Definitionen unter 1.1), die mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der jeweils aktuellen Sortimentsliste der Stadt Espingen handeln und deren Verkaufsfläche die Grenze zur Großflächigkeit gemäß der jeweils aktuellen Rechtssprechung überschreitet;
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
- Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse entsprechend Planeintrag.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 kann bis 0,8 ausgeschöpft werden, sofern eine anteilige Dachbegrünung erfolgt (vgl. E 1.1 Dächer)

3. Bauweise

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

Innerhalb der Baugrenzen ist die abweichende Bauweise (a) festgesetzt, d. h. in Baugebieten mit abweichender Bauweise (a) gilt die offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelängen (§ 22 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO).

4. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

Die Stellung der Gebäude ist parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze anzuordnen.

5. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind auf der gesamten gewerblichen Baufläche zulässig mit Ausnahme den EA- und PZ-Flächen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nach jedem 6. Stellplatz eine Grünfläche von mindestens 8 m² mit einem Baum entsprechend der Gehölz-auswahlliste anzulegen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Fläche zulässig. Flächen für PKW-Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasengittersteinen und ähnliches zulässig, soweit nicht durch spezialgesetzliche Regelungen, insbesondere durch das Wassergesetz Baden-Württemberg, etwas anderes bestimmt wird.

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

6.1 Höhenunterschiede durch Ausbau der Verkehrsanlagen

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen zum natürlichen Gelände ergeben, werden im Bereich der privaten Flächen im Verhältnis 1:2 ausgeglichen.

6.2 Stützmauern/Böschungen

Sollten Stützmauern geländebedingt erforderlich werden, dürfen diese nur bis zu einer max. Höhe von 0,80 m errichtet werden. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 auszugleichen.

Werden Stützmauern in Verbindung mit Böschungen errichtet, ist mit den Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO (örtliche Bauvorschriften) bedürfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nach § 50 LBO verkehrsfrei sind, der Kenntnissgabe.

6.3 Abgrenzungen von Straßenflächen

Zur Herstellung des Straßenkörpers, einschl. Gehweg und Parkstreifen, werden entlang den Grundstücksgrenzen Rand- oder Saumsteine versetzt. Der zur Abstützung erforderliche Hinterbeton von 30 cm Breite und 40 cm Tiefe wird unterirdisch in die angrenzenden Grundstücke eingebaut.

7. Pflanzbindung (PB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

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

8. Pflanzzwang (PZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8.1 Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E):

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete sind anzusäen oder mit Stauden flächenhaft zu begrünen. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend und kann im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde geringfügig verschoben werden (siehe Gehölzliste).

8.2 flächiger Pflanzzwang (PZ):

Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Gehölzliste).

Eine Bepflanzung im Bereich 3,00 m beiderseits der Kraftstoff-Fernleitung ist nicht zulässig.

8.3 Gehölzliste zum Pflanzzwang und zur Begrünung

Detailvorschläge siehe Grünordnungsplan vom 06.04.1998

Bäume:

Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn Hainbuche, Buche, Esche, Walnuss, Apfel, Vogelkirsche, Zwetschge, Birne, Traubeneiche, Stieleiche, Speierling, Winterlinde.

Sträucher:

Roter Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, gewöhnlicher Liguster, rote Heckenkirsche, Traubenkirsche, Schlehe, kriechende Rose, Hundrose, verschiedene Strauchrosen, schwarzer Holunder, Schneeball.

Als **Uferbepflanzung** werden insbesondere empfohlen:

Roterle, Esche, Silberweide, Saalweide, Bruchweide.

Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig!

8.4 Außenwandbegrünung

Geschlossene Wandflächen sind unabhängig von der Länge mit einer Kletterpflanze je 5,00 lfdm Wandfläche zu begrünen. Ausnahmen entsprechend E 1.3 sind zulässig.

Mögliche Rankgewächse:

Efeu, wilder Wein, gemeine Waldrebe, Hopfen, Gold-Geißblatt, Schling-Knöterich.

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

(§§ 1 Abs. 5, 1 Abs. 6, § 1 a und § 9 Abs. 1, 15, 17, 20, 25 und 26 BauGB und § 10 Abs. 1 LBO)

9.1 Einschränkung der Versiegelung

Auf den privaten Grundstücksflächen dürfen max. 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit geschlossener Oberfläche befestigt werden.

Zur inneren Aufteilung und Begrünung des Gewerbegebietes sind Grundstücksgrenzen durch beidseitig entlang der Grenze verlaufende mindestens 1,5 m breite Grünstreifen zu begleiten.

9.2 Versickerungsbeläge

Gehwege, Fußwege, PKW-Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist (vgl. D 5).

9.3 Flächen für den Eingriffsausgleich (EA)

Die im Plan mit EA bezeichneten Flächen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung mit standortgerechten und heimi-

schen Pflanzarten gemäß Gehölzliste des Grünordnungsplanes zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf der **EA-Fläche entlang der Elsenz** sind bestehende Gehölze und die Gräben zu schützen und die Talaue dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 25 b BauGB). Das geplante Regenrückhaltebecken ist mit wechselnden Böschungsneigungen anzulegen und im Verbund mit der westlichen Ausgleichsfläche naturnah zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

9.4 Öffentliche und private Grünflächen mit Zweckbestimmung

Diese Flächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung mit standortgerechten und heimischen Pflanzarten gemäß Gehölzliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

9.5 Bodenschutz

Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster oder wasserdurchlässiges Verbundpflaster sandverlegt).

9.6 Stellplätze

Ebenerdige öffentliche und private Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je sechs Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum gemäß Gehölzliste gepflanzt wird. Die Mindestgröße des Pflanzbeetes muss 8 m² betragen.

Hinweis: Auf die Empfehlungen der landschaftsplanerischen und grünordnerischen Bearbeitung zum Bebauungsplan (Grünordnungsplan vom 06.04.1998) wird hingewiesen.

10. Leitungsrecht (Treibstoff-Fernleitung)

(§ 9 Abs. 1, Nr. 21. BauGB)

Auf den mit Leitungsrecht belegten Flächen sind bauliche Anlagen und solche Vorhaben, die das Leitungsrecht beeinträchtigen, unzulässig. Die Zugangs- und Anfahrmöglichkeit der Leitung zu Unterhaltungs- und Betriebszwecken muss jederzeit gewährleistet sein.

11. Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1, Nr. 13 BauGB)


Sämtliche der Versorgung dienende Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 14.11.2007

Bürgermeisteramt


Muckle
Bürgermeister



PLANFERTIGER

Eppingen, den 14.11.2007

Bürgermeisteramt,
Fachbereich Planen & Bauen


Setzer
Fachbereichsleiter

E ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 i. V. m. § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 LBO i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Dächer

Dachform und Dachneigung wird nicht festgesetzt. Dächer bis 15° Neigung sind vollflächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen – ausgenommen hiervon sind Dachflächen für technische Aufbauten.

Bei Gebäuden mit Spannweiten > 20 m kann die Dachbegrünung auf 20% der Dachfläche begrenzt werden, wenn gleichzeitig auf dem Grundstück eine Fläche von mindestens 80% der nicht begrüneten Dachflächen mit großkronigen Bäumen entsprechend der Gehölzauswahlliste bepflanzt und gärtnerisch angelegt wird. Der Nachweis über den Umfang der aufgrund dieser Festsetzung vorzunehmenden bodenbezogenen Ersatzpflanzung, ist im Pflanzplan zum Baugesuch zu erbringen.

Hinweis: Im Einzelfall kann in Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde und gegen Kostenerstattung auch auf Flächen des Ökokontos der Stadt Eppingen zurückgegriffen werden, wenn dort ein entsprechender Flächen- und Maßnahmenvorrat vorhanden ist.

1.2 Farbgebung

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

Die Dachdeckung der Wohngebäude sind mit naturrot bis rotbraunen Materialien auszuführen.

1.3 Gestaltung

Baukörper über 30 m Länge sind durch geeignete baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längenentwicklung zu gliedern. Geschlossene Wandflächen sind unabhängig von der Länge mit einer Kletterpflanze je 5,00 lfdm Wandfläche zu begrünen. Der Anteil hochwüchsiger Arten muss mindestens 80 % betragen. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden, wenn ein Begrünungsausgleich geschaffen wird. (z. B. 1 großkroniger Laubbaum je 10 m Fassadenlänge.)

2. Gebäudehöhen

(§ 74 Abs. 1 und Abs. 7 LBO)

Gebäudehöhe für zweigeschossige Bebauung max. 10,50 m.

Die Gebäudehöhe entsprechend Planeintrag ist das Höchstmaß zwischen festgesetzter Geländeoberfläche und dem Dachfirst bzw. Gebäudeoberkante (i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO).

Als festgesetzte Geländeoberfläche gelten die Höhen der angrenzenden Verkehrsflächen bzw. die im Plan besonders gekennzeichneten Bereiche.

Für Silos, Aufzüge, Kamine, Kranbahnen, Filteranlagen und sonstige technische Aufbauten sind Ausnahmen zulässig.

3. Außenanlagen und Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 LBO und § 9 Abs. 1, Nr. 17 BauGB)

3.1 Geländeneivellierung

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Zulässig sind bepflanzte Böschungen, wobei Stützmauern die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen (vgl. D 6.2)

Entlang den Erschließungsstraßen sind die Grundstücke vom Eigentümer bis auf das Straßenniveau abzugraben bzw. aufzuschütten und an das Straßenniveau anzugleichen.

3.2 Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Gehweg und Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, sofern diese nicht als Stellplätze benötigt werden.

3.3 Einfriedigungen

Bepflanzung, Maschendraht, Stab- oder Wellgitter sind einschließlich Sockel bis 2,0 m Höhe zulässig. Die Höhe der Sockelmauern wird auf 0,40 m begrenzt.

Das Anbringen von Stacheldraht ist unzulässig.

4. Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe und Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu gehören vor allem Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen, sowie für Anschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

Werbeanlagen entlang der Westtangente, die von der Straße aus sichtbar sind, sind einem Abstand von 20 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) unzulässig. Ausnahmen sind bedürfen das Einvernehmen mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde

4.1 Freistehende Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 6,50 m und einer maximalen Breite von 3 m zulässig. Dabei ist darauf zu achten, dass die Maße der Werbeanlagen zu den Ausmaßen des Gebäudes in einem angemessenen Verhältnis stehen, d.h. dass die Maßstäblichkeit der Anlage gewahrt bleibt.

Die Größe der Ansichtsfläche darf maximal 10 m² betragen.

Die Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen. Dies gilt auch für die Gehwegfläche.

Ausnahmen: Für genormte freistehende Werbetafeln kann abweichend von den Vorgaben unter Pkt. 4.1 ausnahmsweise eine maximale Breite von 3,75 m zugelassen werden.

4.2 Werbeanlagen an Gebäuden

Maximal 25 % einer Ansichtsfassade eines Gebäudes dürfen mit Flachtransparenten oder Einzelbuchstaben-Schriftzügen bedeckt sein. Die Höhe von Schriftzeichen ist dabei auf maximal 1 m begrenzt.

Werbeanlagen in Form von Auslegern an Gebäuden dürfen eine Auskragung vor der Gebäudewand von 1,50 m und eine Höhe von 3 m nicht überschreiten. Diese Werbeanlagen dürfen ebenfalls nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen. Dies gilt ebenso für die Gehwegfläche.

Unzulässig sind Werbeanlagen in der Dachfläche bzw. auf der Traufkante von Steildächern.

4.3 Firmenlogos und Firmensymbole

Firmenlogos und Firmensymbole sind grundsätzlich nur auf Dächern zulässig und können ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 2 m zugelassen werden.

4.4 Lichtwerbung

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht oder fluoreszierende Werbeanlagen sind unzulässig. Ansonsten gelten die allgemeinen Vorschriften für Werbeanlagen.

Hinweis: Die Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen ist grundsätzlich immer mit der Baurechtsbehörde abzustimmen. Die Baurechtsbehörde entscheidet im Einzelfall über die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Sinne des „Sich-Einfügens“ in die Umgebungsbebauung analog § 34 BauGB.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO i.V.m. § 45b Abs. 3 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 vorübergehenden Speicherung des Niederschlagswassers werden Zisternen empfohlen, die durch einen Überlauf an das öffentliche Entwässerungssystem (Regenwasserkanal) anzuschließen sind. Die Entnahme von gespeichertem Regenwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 14.11.2007

Bürgermeisteramt


Muckle
Bürgermeister



PLANFERTIGER

Eppingen, den 14.11.2007

Bürgermeisteramt,
Fachbereich Planen & Bauen


Setzer
Fachbereichsleiter

F HINWEIS UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGS- BZW. KENNTNISGABEVERFAHREN

(§ 9 Abs. 6 BauGB, § 10 und § 74 Abs. 1 LBO)

1. Erdaushub

Der anfallende Erdaushub ist weitgehend im Baugebiet zu belassen und auf den Baugrundstücken zu verteilen.

2. 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).

3. 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 nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, 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 Bodenschutzbehörde zu melden.

4. Pflanzplan

Bei Vorlage der prüffähigen Baugesuchsunterlagen ist als Teil der Baugesuchsvorlagen ein Pflanzplan einzureichen. Der Pflanzplan hat Aussagen über die Gestaltung der Außenanlagen des gesamten Grundstückes und die Begrünung der Fassaden zu enthalten.

5. Nachbarrecht

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

6. Schutzabstände und Hinweise zur Treibstoff-Fernleitung

Auszug aus der Einrichtungsgenehmigung der Treibstoff-Fernleitung und Schutzanweisung der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft:

Der für Wartungszwecke und zum Fernhalten äußerer Einflüsse freizuhaltenen Schutzstreifen nach 4.2 RFF muss folgende Breite aufweisen:

- a) gegenüber betriebsfremden Bauwerken beiderseits der Rohrachse mindestens je 5,00 m,
- b) gegenüber bewohnten Gebäuden beiderseits der Rohrachse mindestens je 20 m,
- c) sonst beiderseits der Rohrachse mindestens je 3,00 m,
- d) Mindestabstand für Bäume und Sträucher beiderseits je 3,00 m.

Hinweise zum Schutz, Bestand und Betrieb der Fernleitung:

Alle geplanten Einzelmaßnahmen, die den Bereich der Fernleitung bzw. die Schutzabstände betreffen, sind vor Baubeginn mit der Fernleitungs-Betriebsstelle, Hohlstraße 12, 55743 Idar-Oberstein bzw. der Betriebsstelle Bellheim (Tel. 07272/750776) abzustimmen!

Zu beachten ist insbesondere:

1. Der Schutzbereich der Fernleitung muss von jeglicher Bebauung und Bepflanzung von tiefwurzelndem Bewuchs freigehalten werden;
2. Der Zugang zur Rohrleitungstrasse, die behördlich vorgeschriebenen Kontrollgänge, sowie die regelmäßige Trassenreinigung (Entfernen von Wildbewuchs durch eine von der Gesellschaft beauftragten Firma), müssen ungehindert durchgeführt werden können;
3. Auf die Beachtung der vorliegenden „Hinweise für Arbeiten im Bereich der Rohrfernleitung der NATO in der Bundesrepublik Deutschland“ Nr. 2.7 (Kreuzungen) und Nr. 2.10 (Straßen und Aufschüttungen) wird hingewiesen. Durch die Betriebsstelle muss örtlich entschieden werden, ob im Kreuzungsbereich weitere Sicherungsmaßnahmen für die Kraftstoff-Fernleitung notwendig sind.
4. Dynamisch wirkende Verdichtungsgeräte wie Rüttler oder Vibrationswalzen sind im Bereich des Schutzstreifens nicht zugelassen.
5. Das Überfahren der Rohrleitung mit Baufahrzeugen außerhalb bestehender befestigter Wege ist nicht zulässig. Müssen zusätzlich Überfahrten geschaffen werden, so sind diese für die Zeit der Bautätigkeiten durch Aufschüttungen und Baggermatratzen im Schutzstreifenbereich besonders zu sichern und mit der Bauaufsicht der Außenstelle vorher im Einzelnen abzusprechen.
6. Es muss sichergestellt sein, dass die im Grundbuch eingetragenen dinglichen Leitungsrechte „**dingliche Sicherung der Leitung einschließlich Schutzstreifen**“ von der Leitungstrasse gewahrt bleiben.
7. Eine schriftliche Stellungnahme zu allen das Plangebiet betreffenden Bauvorhaben kommunaler und privater Art wird erst nach vorheriger Vorlage der Bauausführungspläne abgegeben.

Die Inanspruchnahme des Schutzstreifens bedarf in jedem Falle der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd in Stuttgart und des Abschlusses eines Gestattungsvertrages.

G VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 2 Abs. 1 BauGB und damit Einleitung des Verfahrens	am	22.05.2007
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am	01.06.2007
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom bis	25.06.2007 10.07.2007
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am	24.07.2007
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	28.09.2007
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegt	vom bis	08.10.2007 09.11.2007
Satzungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 10 BauGB	am	13.11.2007
Ausfertigung der Satzungen	am	14.11.2007
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	23.11.2007

ANHANG: Sortimentsliste für Eppingen

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel Reformwaren	Getränke (Kistenware) Baustoffe, Sanitär/Fliesen, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen
Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken	Möbel/Küchen/Büromöbel
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) Kosmetika	Beleuchtungskörper
Blumen, Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien u. ä.	Teppiche/Bodenbeläge Farben/Lacke/Tapeten
Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte und Schirme, Orthopädie, Accessoires	Haushaltsgroßgeräte, Einbaugeräte
Kleinteilige Sportartikel (Bekleidung, Kleingeräte)	Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen
Spielwaren und Bastelartikel	Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u. ä.
Nähmaschinen und Zubehör u. ä.	Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
Heimtextilien und Gardinen	Campingartikel
Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren	Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse
Uhren, Schmuck	Kfz/Motorräder/Mopeds/Fahrräder, Kfz-Zubehör/Rasenmäher, Motorrad- und Fahrradzubehör
Unterhaltungselektronik (braune Ware), kleinteilige Elektrowaren	großteilige Sportgeräte (inkl. Fahrräder u. Zubehör)
Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren u.a.	
Telekommunikations- und EDV-Bedarf	
Musikalienhandel, Tonträger, Filme (Videothek)	
Optische und feinmechanische Erzeugnisse	
Waffen und Jagdbedarf	

Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2000 – Stand Teilfortschreibung 2006