



Schriftliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO
 - 1.1) Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1.1) Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.1.1) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA
 - 1.1.2) Maß der baulichen Nutzung gemäß Nutzungsschablone und Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
 - 1.2) Bauweise
 - 1.2.1) offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zulässig sind Einzel- u. Doppelhäuser sowie Hausgruppen
 - 1.3) Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB) Transformatorstation
 - 1.4) Grundordnung (§§ 115) u. § 1 (1) Nr. 25 BauGB und § 10 (1) LBO
 - 1.4.1) Pflanzgebiet (entfert. Pflanzliste Ziffer 1.4.1.7)
 - 1.4.1.1) Öffentliche Flächen - Verkehrsfächern Die im Bebauungsplan vorgesehenen Straßenbäume sind gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Sonstige Verkehrsgrünflächen sind als artenreiche mit Gräsern und Kräutern bewachsene Pflanzdecke, im Sinne extensiver Naturweiden auszubilden.
 - 1.4.1.2) Private Flächen Die mit Pflanzgebiet privaten Flächen sind mit Sträuchern und Laubbäumen gem. Pflanzliste dicht zu bepflanzen. Diese Pflanzungen sind dauernd zu unterhalten.
 - 1.4.1.3) Nicht überbaubare Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind mind. zu 50% wie folgt zu begrünen und zu erhalten: auf je 150 m² mit einem Baum mit mind. 15 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Falls nicht bereits eine entsprechende Begrünung vorhanden ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
 - 1.4.1.4) Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die nach Abs. 2.3.2 der Festsetzungen zulässigen Einfriedigungen sind strahlensiegel und seitlich mit Hecken zu hinterpflanzen, deren Höhe die zulässigen Einfriedigungshöhen nicht überschreiten dürfen.
 - 1.4.1.5) Das Anpflanzen von Koniferen ist im gesamten Gebiet nicht zulässig (BauGB § 9 (1) 25).
 - 1.4.1.6) Transformatorstationen Freistehende Stationen sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Die Versorgungsflächen sind außerdem dicht mit Büschen einzugrünen.
 - 1.4.1.7) Pflanzliste Bäume: Fagus sylvatica (Rotbuche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Eichenleiche), Cupinus betula (Hainbuche), Acer campestre (Feldahorn), Prunus avium (Süßkirsche), Fraxinus excelsior (Eiche) sowie einheimische Obstbäume Gehölze: Corylus avellana (Haselnuß), Prunus spinosa (Schlehdorn), Cornus sanguinea (Hirtensiegel), Lonicera xylosteum (Heckenrosen), Ligustrum vulgare (Liguster), Eucalyptus europaeus (Pflaumenblüten) Vivarium helveticum (Schweizerblau) Clematis vitalba (Walddrebe)
 - 1.4.2) Außenwandbegrenzung Eine Außenwandbegrenzung der Gebäude ist aus ökologischen und gebäudeklimatischen Gründen wünschenswert. Mögliche Rankgewächse: Hedera helix (Efeu), Polygonum aviculare (Kriechhahn), Parthenocissus tricuspidata (Violetter Wein), Clematis und Kletterrosen
 - 1.5) Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 - 1.5.1) Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, werden im Bereich der privaten Flächen im Verhältnis 1 : 2 ausgeglichen.
 - 1.5.2) Stützmauern Sollen Stützmauern erforderlich werden, so dürfen sie nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m errichtet werden.
 - 1.5.3) Abgrenzungen von Straßenflächen Zur Herstellung des Straßenkörpers, einschl. Gehweg und Pflasterflächen, werden entlang den Grundstücksgrenzen Rand- oder Saumsteine verlegt. Der zur Abklärung erforderliche Mindestabstand von 20 cm Breite und 40 cm Tiefe wird unterschritten in die angrenzenden Grundstücke eingebaut.
 - 2) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 13 (1) LBO
 - 2.1) Außere Gestaltung baulicher Anlagen
 - 2.1.1) Dachform - Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen Zugestellen sind geneigte Dachformen. Ausnahmeweise sind für Garagen Flachdächer zulässig, die dann zu begrünen sind.
 - 2.1.2) Dachneigung max. Dachneigung 45°; min Dachneigung 38°
 - 2.1.3) Dachdeckung Zur Dachdeckung sind naturrote bis rot-braune Materialien zu verwenden, schwarze und reflektierende Materialien sind unzulässig.
 - 2.1.4) Dachgaupen Dachgaupen sind zulässig bis max. 25% der jeweiligen Dachfläche. Dachschritte sind nicht zugelassen.
 - 2.1.5) Sockelhöhen (Fußbodenoberkante EG) Die max. Sockelhöhe ist als zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan anzugeben. Die Sockelhöhe wird in Gebäudemitte gemessen. Bezugspunkt ist die Straßenhöhe (mitte Straße) an dieser Stelle.
 - 2.1.5) Gebäudehöhen (Höchstgrenze) Bereich III Geschosse Gemessen von der Sockelhöhe bis zum Scheitelpunkt Außenwand mit Oberkante Dachbau 6,70 m Bereich II Geschosse Gemessen von der Sockelhöhe bis zum Scheitelpunkt Außenwand mit Oberkante Dachbau 6,70 m
 - 2.2) Versorgungsleitungen (§ 73 (1) LBO)
 - 2.2.1) Die der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Elektrische Versorgungsanlagen - Masten, Verteilkästen, Trafostationen usw. - dürfen auf nicht überbaubaren Flächen errichtet werden.
 - 2.3) Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 73 (1) LBO)
 - 2.3.1) Stellplätze und Hofflächen Diese Flächen sind aus wasserdurchlässigem Material (Grasplatteln, Rasengittersteine, Schottersteinen oder wassergebundene Tragg- und Deckschicht) herzustellen, pro 4 Stellplätze ist ein hochwachsendes Baumem zu pflanzen. Stellplätze sind auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den festgelegten Pflanzbereichen (Pflg).
 - 2.3.2) Einfriedigungen Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Straßenhöhe (Straßenmitte). Bei Eckgrundstücken wird die max. Höhe auf 0,70 m festgesetzt. Dies gilt auch für eine evtl. Bepflanzung. Bei allen übrigen Grundstücksgrenzen max. 1,20 m. Einfriedigungen in geschlossener Form (Mauern, Wellblech-, Bretterzäune u.ä.) sind unzulässig. Stachelzaun als Einfriedigungsmaterial ist ebenfalls nicht gestattet.
 - 2.3.3) Abfallbehälter Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgegrenzten Plätzen aufgestellt werden.
 - 2.3.4) Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur in Verbindung mit Geschäftslökalen zulässig, sie dürfen keine Behinderung des Straßenverkehrs hervorrufen.

Zeichnerische Festsetzungen

- 1.) Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- 2.) Maß der baulichen Nutzung
 - II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
 - III Zahl der Vollgeschosse (Zwangs)
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - o Bauweise (offene Bauweise)
 - Bauweise (nur Einzel- u. Doppelhäuser, sonst im Sinne der offenen Bauweise)
- 3.) Überbaubare Grundstücksfläche
 - Baugrenze
- 4.) Verkehrsflächen
 - Strassenverkehrsfläche
 - Fußgängerbereich/Gehweg
 - Feldweg
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 5.) Zweckbestimmung
 - P Öffentliche Parkfläche
 - Fußgängerbereich
 - V Verkehrsberuhigter Bereich
 - 30 Tempo 30 Zone
- 6.) Versorgungsanlagen
 - Trafostation
- 7.) Grünflächen
 - Öffentliche Grünflächen
- 8.) Maßnahmen zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Anpflanzung von Bäumen Straßenbäume (Pflanzzone für Baumreihen)
 - Erhaltung von Bäumen
 - Pflanzgebiet (Pflg) - Ortsrandeigrünung mit bodenständigen Bäumen u. Strüchern (Pflanzliste Ziffer 1.4.1.7)
- 9.) Sonstige Planzeichen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - gepl. Grundstücksgrenze (unverändertes Maßstab des Planes)
 - Festzusetzende Höhen der Verkehrsanlagen u. NN
 - max. Sockelhöhe über Straßenniveau
 - Die bauseitige Höhe kann Abweichungen zulassen, sofern sie im Maßstab nicht verifiziert ist
 - Flurstückung
 - Container Standort für nicht-baubare Material (Glas, Papier u.ä.)
 - Leitungsrecht - Abwasser -

STADT EPPINGEN

Bebauungsplan

"KLEEBERG"

Allgemeines Wohngebiet

Stadtteil Adelshofen

Maßstab M = 1 : 500

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. S. 2953), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 1765) und des § 4 des § 1 der Gemeindeverordnung für Baden-Württemberg vom 03.10.1985 (Ges. Bl. S. 577) in der geltenden Fassung in Verbindung mit § 73 der Landesverordnung für Baden-Württemberg vom 08.11.1983 (Ges. Bl. S. 775) in der geltenden Fassung.

Sonderlich innerhalb des idemaligen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und baurechtlichen Festsetzungen sowie frühere baurechtliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen farbigen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

Die Planvorlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990, Vernehmlassung Heilbronn, den

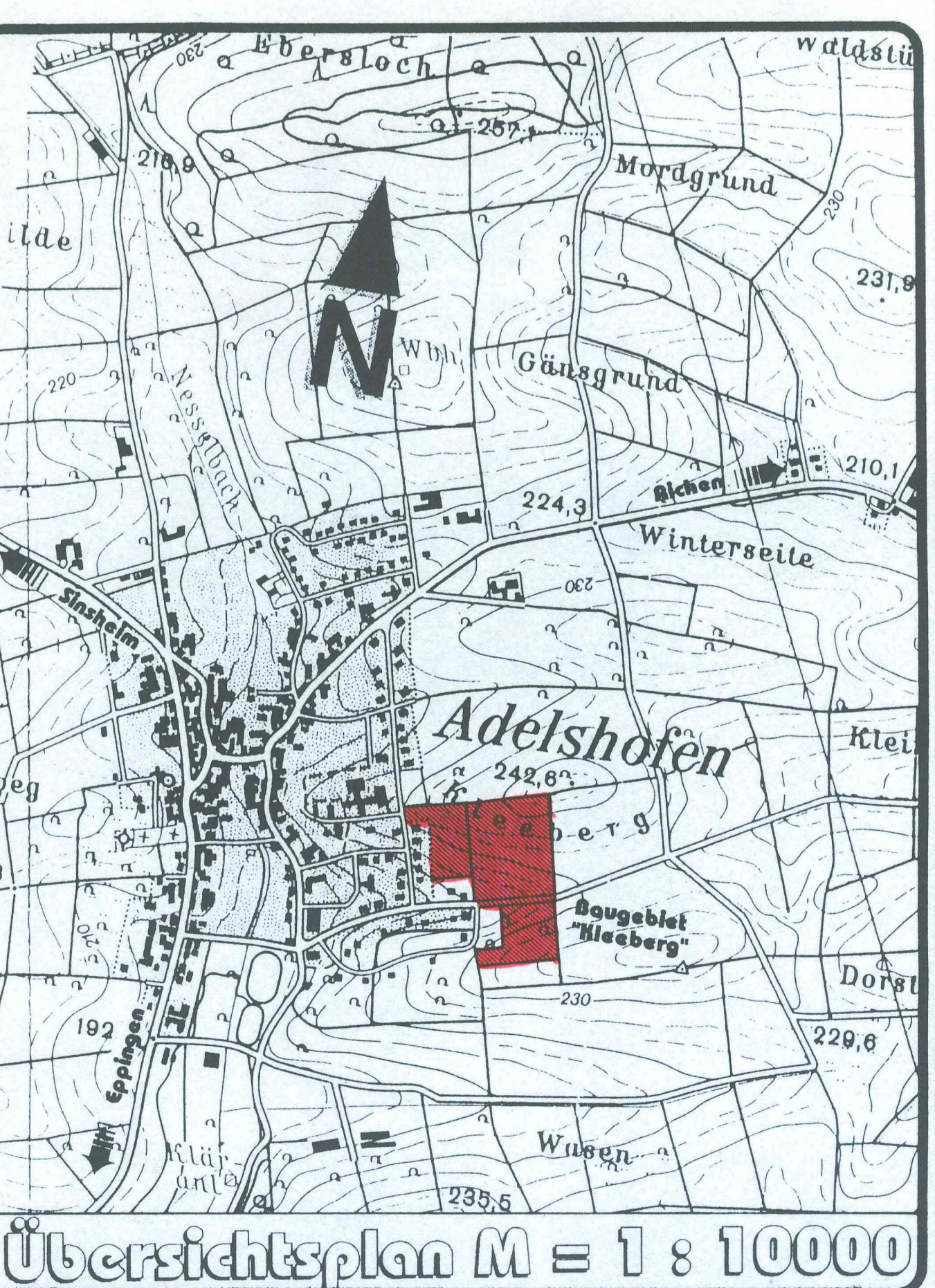
Eppingen, 05.07.1994
 Bürgermeister Eppingen

Körnbach, 05.07.1994
 BEINGENHEIM
 BERHOLD EDIN
 HEILBRONNER STRASSE 1
 HEILBRONN 71634 KÖRNACH

Pretz, Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates (§ 2 BauGB)	am 02.02.1993
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs.1 BauGB)	am 12.02.1993
Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB	am 11.11.1993
Entwurfbeschluss des Gemeinderates einschl. Auslegungbeschluss	am 28.06.1993 / am 12.04.1994
Örtliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB)	am 22.04.94
Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs.2 BauGB)	am 02.05.1994
Satzung des Gemeinderates gem. § 10 BauGB	am 05.07.1994
Satzung angelegt und nicht beanstanden - Größe des Landratsamtes Heilbronn (§ 11 BauGB)	am 05.08.1994
Bekanntmachung der Satzung und des Bezugsverfahrens und öffentl. Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB	am 26.08.1994



Schriftliche Festsetzungen

- 1.) Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 (1) BauGB i.V. mit BauNVO
- 1.1) **Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 1.1.1) Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.1.1) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA
 - 1.1.2) Maß der baulichen Nutzung gemäß Nutzungsschablone und Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes
- 1.2) **Bauweise**
 - 1.2.1) offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zulässig sind Einzel- u. Doppelhäuser sowie Hausgruppen
- 1.3) **Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9(1)Nr.12 BauGB)**

Transformatorstation
- 1.4) **Grünordnung (§§ 1(5) u. 9(1)Nr.25 BauGB und § 10(1) LBO)**
 - 1.4.1) **Pflanzgebot** (entspr. Pflanzliste Ziffer 1.4.1.7)
 - 1.4.1.1) Öffentliche Flächen - Verkehrsflächen
Die im Bebauungsplan vorgesehenen Straßenbäume sind gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.
Sonstige Verkehrsgrünflächen sind als artenreiche, mit Gräsern und Kräutern bewachsene Pflanzdecke, im Sinne extensiver Naturwiesen auszubilden.
 - 1.4.1.2) Private Flächen
Die mit Pflanzgebot belegten privaten Flächen sind mit Sträuchern und Laubbäumen gem. Pflanzliste dicht zu bepflanzen.
Diese Pflanzungen sind dauernd zu unterhalten.
 - 1.4.1.3) Nicht überbaubare Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind mind. zu 50% wie folgt zu begrünen und zu erhalten: auf je 150 m² ist ein Baum mit mind. 15 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen, falls nicht bereits eine entsprechende Bepflanzung vorhanden ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
 - 1.4.1.4) Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten.
Die nach Abs. 2.3.2) der Festsetzungen zulässigen Einfriedigungen sind straßenseitig und seitlich mit Hecken zu hinterpflanzen, deren Höhe die zulässigen Einfriedigungshöhen nicht überschreiten dürfen.
 - 1.4.1.5) Das Anpflanzen von Koniferen ist im gesamten Gebiet nicht zulässig (BauGB § 9(1) 25).
 - 1.4.1.6) Transformatorstationen
Freistehende Stationen sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Die Versorgungsflächen sind außerdem dicht mit Büschen einzugrünen.
 - 1.4.1.7) Pflanzliste
Bäume: Fagus sylvatica (Rotbuche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus Robur (Stieleiche), Carpinus betulus (Hainbuche), Acer campestre (Feldahorn), Prunus avium (Süßkirsche), Fraxinus excelsior (Esche)
sowie einheimische Obstbäume
Gehölze: Corylus avellana (Haselnuß), Prunus spinosa (Schleedorn), Cornus sanguinea (Hartriegel), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Rosa canina (Heckenrose), Ligustrum vulgare (Liguster), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Viburnum lantana (Schneeball) Clematis vitalba (Waldrebe)

1.4.2) Außenwandbegrünung

Eine Außenwandbegrünung der Gebäude ist aus ökologischen und gebäudeklimatischen Gründen wünschenswert.

Mögliche Rankgewächse:

Hedera helix (Efeu), Polygonum aubertii (Knöterich)
Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein), Clematis
und Kletterrosen

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

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

1.5.2) Stützmauern
Sollten Stützmauern erforderlich werden, so dürfen sie nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m errichtet werden.

1.5.3) 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.

2.) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 73 (1) LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1) Dachform - Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen
Zugelassen sind geneigte Dachformen.
Ausnahmsweise sind für Garagen Flachdächer zulässig, die dann zu begrünen sind.

2.1.2) Dachneigung
max. Dachneigung 45°, min Dachneigung 38°

2.1.3) Dachdeckung
Zur Dachdeckung sind naturrote bis rot-braune Materialien zu verwenden, schwarze und reflektierende Materialien sind unzulässig.

2.1.4) Dachgaupen
Dachgaupen sind zulässig bis max. 25% der jeweiligen Dachseite.
Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

2.1.5) Sockelhöhen (Fußbodenoberkante EG)
Die max. Sockelhöhe ist als zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan eingetragen. Die Sockelhöhe wird in Gebäudemitte gemessen, Bezugspunkt ist die Straßenhöhe (mitte Straße) an dieser Stelle.

2.1.5) Gebäudehöhen (Höchstgrenze)

Bereich III Geschosse

Gemessen von der Sockelhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut = 6,70 m

Bereich II Geschosse

Gemessen von der Sockelhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut = 6,10 m

2.2) Versorgungsleitungen (§ 73(1)4 LBO)

- 2.2.1) Die der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
Elektrische Versorgungseinrichtungen - Masten, Verteilerkästen, Trafostationen usw. - dürfen auf nicht überbaubaren Flächen errichtet werden.

2.3) Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 73(1)5 LBO)

- 2.3.1) Stellplätze und Hofflächen
Diese Flächen sind aus wasserdurchlässigem Material (Grünpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Trag- und Deckschicht herzustellen, pro 4 Stellplätze ist ein hochwachsender Laubbaum zu pflanzen.
Stellplätze sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgelegten Pflanzbereichen (Pfg).
- 2.3.2) Einfriedigungen
Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Straßenhöhe (Straßenmitte).
Bei Eckgrundstücken wird die max. Höhe auf 0,70 m festgesetzt. Dies gilt auch für eine evtl. Bepflanzung.
Bei allen übrigen Grundstücksgrenzen max. 1,20 m.
Einfriedigungen in geschlossener Form (Mauern, Wellasbest-, Bretterzäune u.ä.) sind unzulässig.
Stacheldraht als Einfriedigungsmaterial ist ebenfalls nicht gestattet.
- 2.3.3) Abfallbehälter
Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgepflanzten Plätzen aufgestellt werden.
- 2.3.4) Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur in Verbindung mit Geschäftslokalen zulässig, sie dürfen keine Behinderung des Straßenverkehrs hervorrufen.

3.) Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen

3.1) Mögliche Immisionen

Durch die Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke können unvermeidliche Immisionen auftreten (Pflanzenschutzmaßnahmen, Düngung und Lärm).

3.2) Erdaushub - Empfehlungen für das Baugenehmigungsverfahren

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

3.3) Belange des Landesdenkmalamtes

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Baustelle ist bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird hingewiesen.

3.4) Wasserschutzgebiet

Der südlichste Teil des Baugebietes liegt in der Wasserschutzzone III B. Die entsprechenden Bestimmungen sind zu beachten. Die Trink- und Brauchwasservorkommen in der Region sind nach wasserwirtschaftlichen Erfordernissen zu erhalten und zu schützen.

Die Rechtsverordnung des RP Stuttgart vom November 1985 gilt, entsprechend.

3.5) Belange des Bodenschutzes

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) Nachbarrecht

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

3.6) Lampen- und Baumstandorte

Die im Bebauungsplan eingetragenen Lampen- und Baumstandorte können, wenn es aus erschließungs- oder baulandumlegungstechnischen Gründen erforderlich ist, verschoben werden.

Verbindlich ist jedoch der bei der Erschließung festgelegte Standort.