

# STADT EPPINGEN

## STADTTEIL ELSENZ

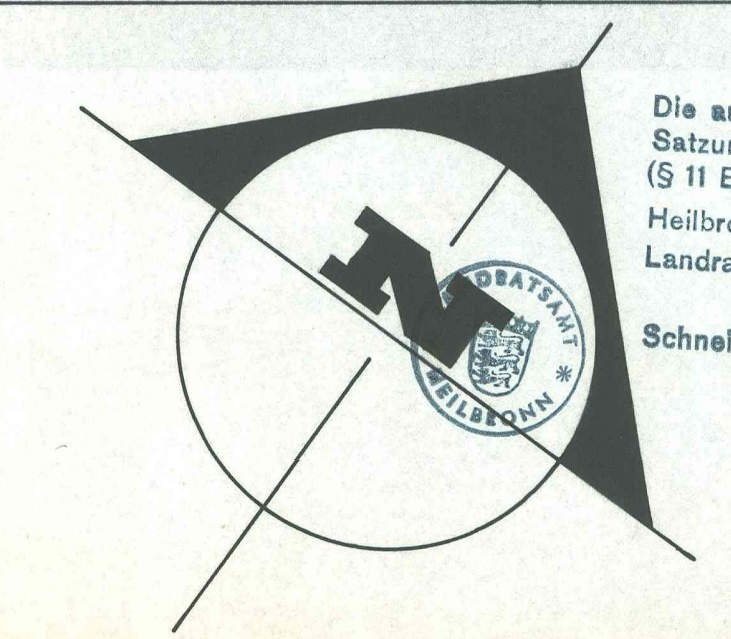
### LANDKREIS HEILBRONN

# BEBAUUNGSPLAN

## 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "FREIZEITZENTRUM ELSENZER SEE"

Bisherige Planbezeichnung Beb. Plan "Winterhölde" GR-Beschluß v.4.12.1990

### M. 1:500



Die am 11.6.91 erlassene Satzung wird nicht beanstandet (§ 11 BauGB).  
Heilbronn, den 8. Juli 1991.  
Landratsamt  
Schneider

#### RECHTSGRUNDLAGEN

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986, (BGBl. I, S. 2253), des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (Ges.B1. S. 577) in Verbindung mit § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (Ges.B1. S. 770) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 27.01.1990 (BGBl. I S. 132) wird dieser Bebauungsplan als Ortsatzung festgesetzt.

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 Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den 13. 09. 1989, gez.: Witke

#### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß des Gemeinderates (§ 2 BauGB)	am 31. 01. 1989
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 10. 02. 1989
Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am 15. 03. 1989
Entwurfsbeschuß des Gemeinderates einschl. Auslegungsbeschuß	am 04. 12. 1990
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 04. 01. 1991
Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 14. 01. 1991 bis 14. 02. 1991
Satzungsbeschuß des Gemeinderates gem. § 10 BauGB	am 11.06. 1991
Satzung angezeigt und nicht beanstandet - Erlaß des Landratsamtes Heilbronn (§ 11 BauGB)	am 08.07. 1991
Bekanntmachung der Satzung und des Anzeigeverfahrens und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB	am 19.07. 1991

PLANFERTIGER: AUSGEFERTIGT UND ZUR BEURKUNDUNG:

BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN  
Amt 60 - Bauamt -  
Eppingen, den 31.01.1989/04.12.1990/11.06.1991 Eppingen, den 11.06.1991  
Im Auftrag Bürgermeisteramt  
Czech  
Stadtverm.-Amtsrat  
Bürgermeister

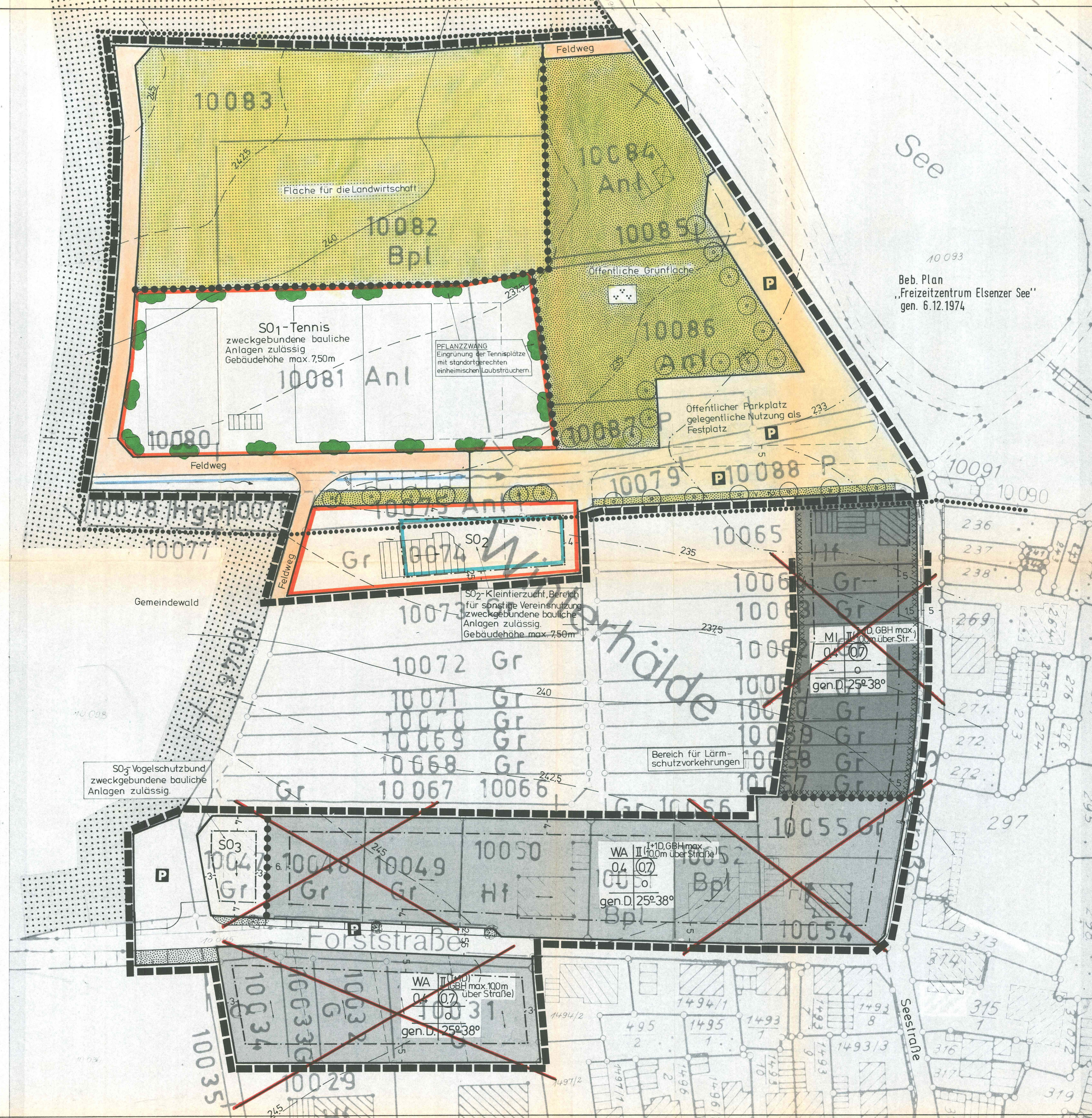
#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO vom 27. 01. 1990):**
  - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO) (entsprechend den Eintragungen im Plan)  
SO<sub>1</sub> - Tennis; SO<sub>2</sub> - Kleintierzucht und sonstige Vereinsnutzung.  
Im SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> sind zweckgebundene bauliche Anlagen, die für die Nutzung und den Betrieb der Anlagen notwendig sind, zulässig.  
Ausnahmsweise können in den Sondergebieten Schank- und Speisewirtschaften als Zubehör für die zweckgebundenen Anlagen zugelassen werden.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 73 LBO i. V. mit § 9 (4) BauGB:**
  - Gebäudehöhen (GBH)** (§ 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO i.V.m. § 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)  
Die Gebäudehöhe der zweckgebundenen Anlagen im SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> darf 7,50 m über der von der Baurechtsbehörde festgelegten Geländeoberfläche nicht überschreiten.
  - Außere Gestaltung - Dächer** (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)
    - Dachform und Dachneigung:**  
Zulässig sind nur geneigte Dachformen, - Flachdach und Pultdach ist unzulässig.
    - Dachdeckung:**  
Ziegel oder braunes bis rotbraunes Material. Schwarze Farben sind unzulässig.
    - Außenfassaden:**  
Es sind nur gedeckte Farbtöne zu verwenden. Reflektierende Teile und Verkleidungen mit Asbestzementplatten sind unzulässig.
    - Gestaltung der Parkplätze und Stellplätze:**  
Die Stellplätze und Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Pflasterbelag/Rasengittersteine) auszuführen. Ortbeton und Asphalt ist als Oberflächenabschluß nicht zulässig.
- NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - Hinweis des Landesdenkmalamtes:**  
Auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird hingewiesen. (§ 20 DSchG)

#### ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des bestehenden Bebauungsplanes "Freizeitzentrum Elsenzer See"
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB, § 10 BauNVO):**
  - SO<sub>1</sub> - Sondergebiet - Tennis
  - SO<sub>2</sub> - Sondergebiet Kleintierzucht und sonstige Vereinsnutzung
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung
- Firstriechung, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB, § 23 BauNVO):**
- Firstriechung und Gebäudehauptriechung
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 2 BauGB), (die innere Aufgliederung ist unverbindlich)**
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentlicher Parkplatz
- landwirtschaftlicher Weg - keine Erschließungsanlage im Sinn von § 127 BauGB
- offener Wassergraben
- Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Ziffer 18 a BauGB):**
- Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB):**
- Parkanlage, öffentliche Grünanlage
- Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 127 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB)
- wegfallende alte Planung



Beb. Plan  
„Freizeitzentrum Elsenzer See“  
gen. 6.12.1974

Öffentlicher Parkplatz  
gelegentliche Nutzung als  
Festplatz

PFLANZZWANG  
Eingrünung der Tennisplätze  
mit standortgerechten  
einheimischen Laubsträuchern.

SO<sub>2</sub>-Kleintierzucht Bereich  
für sonstige Vereinsnutzung  
zweckgebundene bauliche  
Anlagen zulässig.  
Gebäudehöhe max. 7,50m

SO<sub>3</sub> Vogelschutzband  
zweckgebundene bauliche  
Anlagen zulässig.

WA II (100m über Straße)  
gen.D. 25°38'

WA II (100m über Straße)  
gen.D. 25°38'

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO vom 27. 01. 1990):

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

(entsprechend den Eintragungen im Plan)

SO<sub>1</sub> - Tennis; SO<sub>2</sub> - Kleintierzucht und sonstige Vereinsnutzung.

Im SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> sind zweckgebundene bauliche Anlagen, die für die Nutzung und den Betrieb der Anlagen notwendig sind, zulässig.

Ausnahmsweise können in den Sondergebieten Schank- und Speisewirtschaften als Zubehör für die zweckgebundenen Anlagen zugelassen werden.

### 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 73 LBO i. V. mit § 9 (4) BauGB:

#### 2.1 Gebäudehöhen (GBH)

(§ 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO i.V.m. § 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe der zweckgebundenen Anlagen im SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> darf 7,50 m über der von der Baurechtsbehörde festgelegten Geländeoberfläche nicht überschreiten.

#### 2.2 Äußere Gestaltung - Dächer

(§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

##### a) Dachform und Dachneigung:

Zulässig sind nur geneigte Dachformen, - Flachdach und Pultdach ist unzulässig.

##### b) Dachdeckung:

Ziegel oder braunes bis rotbraunes Material. Schwarze Farben sind unzulässig.

##### c) Außenfassaden:

Es sind nur gedeckte Farbtöne zu verwenden. Reflektierende Teile und Verkleidungen mit Asbestzementplatten sind unzulässig.

##### d) Gestaltung der Parkplätze und Stellplätze:

Die Stellplätze und Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Pflasterbelag/Rasengittersteine) auszuführen. Ort beton und Asphalt ist als Oberflächenabschluß nicht zulässig.

### 3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### 3.1 Hinweis des Landesdenkmalamtes:

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird hingewiesen. (§ 20 DSchG)

## RECHTSGRUNDLAGEN

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986, (BGBl. I, S. 2253), des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (Ges.Bl. S. 577) in Verbindung mit § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 27.01.1990 (BGBl. I S. 132) wird dieser Bebauungsplan als Ortssatzung festgesetzt.

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 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den 13. 09. 1989, gez.: Witke