

# STADT EPPINGEN

## STADTTEIL ELSENZ

### LANDKREIS HEILBRONN

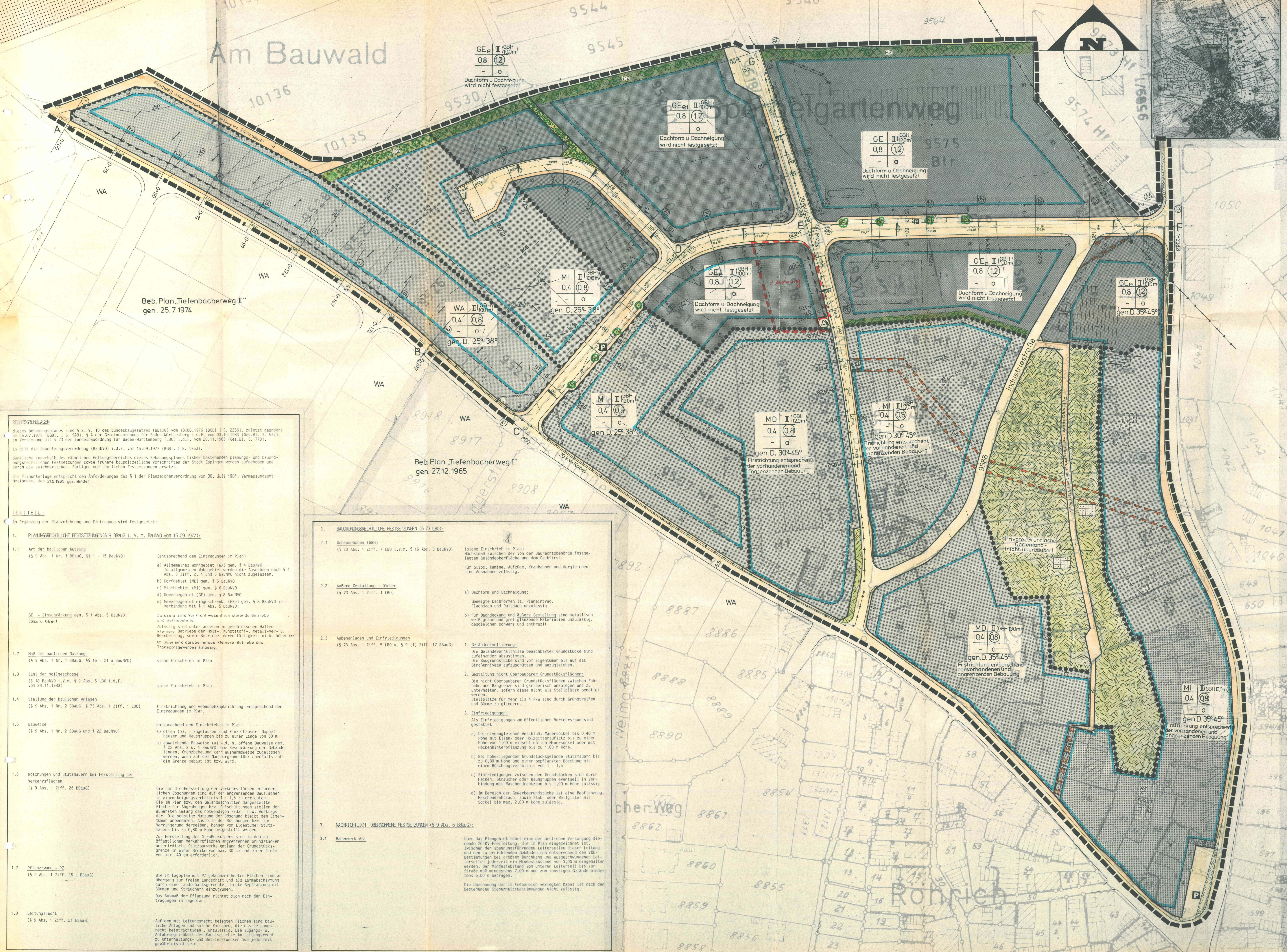
# BEBAUUNGSPLAN

## SPERBELGARTENWEG

M. 1:500

3.004

Die am 8.3.1987 erlassene Satzung wird nicht beanstandet (BauNVO, Art. 123, 111 StVO, Schöner) *W. Müller*



**RECHTSGRUNDLAGEN**  
 dieses Bebauungsplanes sind § 2, 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BauBG) vom 18.09.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert am 06.07.1979 (BGBl. I S. 2491), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (GmO-BW) in Verbindung mit § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (GesBl. S. 270).  
 Es gilt die Bauunterschiedsverordnung (BauUV) i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).  
 Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und baurechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen, fertigen und textlichen Festsetzungen ersetzt.  
 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den 21.9.1985 gez. Bänder

- LEXTITEL**  
 In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:
- PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 9 BAUG I, V, m, BauVO vom 15.09.1977:**
    - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUG, §§ 1 - 15 BauVO) (entsprechend den Eintragungen im Plan)
      - Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauVO im allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 2, 4 und 5 BauVO nicht zugelassen.
      - Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauVO
      - Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauVO
      - Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauVO
      - Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe) gem. § 8 BauVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauVO
    - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUG, §§ 16 - 21 a BauVO) siehe Eintrag im Plan
    - Zahl der Vollgeschosse** (§ 18 BauVO i.V.m. § 2 Abs. 5 LBO i.d.F. vom 28.11.1983) siehe Eintrag im Plan
    - Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUG, § 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO) Firstrichtung und Gebäudehauptrichtung entsprechend den Eintragungen im Plan.
    - Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUG und § 22 BauVO) entsprechend den Einträgen im Plan:
      - offen (o) - zugelassen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m
      - abweichende Bauweise (a) - d. h. offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 u. 4 BauVO ohne Beschränkung der Gebäude-längen, Grenzbebauung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn auf den Nachbargrundstück ebenfalls auf die Grenze gebaut ist bzw. wird.
    - Böschungen und Stützmauern bei Herstellung der Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BAUG) Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden baulichen in einem Neigungsverhältnis 1 : 1,5 zu errichten. Die im Plan bzw. den Geländestritten dargestellte Fläche für Abgrabungen bzw. Aufschüttungen stellen den äußersten Umfang des notwendigen Erda- bzw. Auftrags dar. Die sonstige Nutzung der Böschung bleibt dem Eigentümer unbenommen. Anstelle der Böschungen bzw. zur Verankerung derselben, können von eigenem Stützmauern bis zu 0,80 m Höhe hergestellt werden.  
 Zur Herstellung des Straßengerades sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücks-grenze in einer Breite von max. 30 cm und einer Tiefe von max. 40 cm erforderlich.
    - Pflanzzwang = PZ** (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BAUG) Die im Lageplan mit PZ gekennzeichneten Flächen sind an Übergang zur freien Landschaft und als Lärmschirmung durch eine landschaftsprägende, dichte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern einzuräumen. Das Ausmaß der Pflanzung richtet sich nach den Eintragungen im Lageplan.  
 Auf den mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind bauliche Anlagen und solche Vorhaben, die das Leitungsrecht beeinträchtigen, unzulässig. Die Zugangs- u. Anfahrtsmöglichkeit der Kanalschächte im Leitungsrecht zu Unterhaltungs- und Betriebszwecken muß jederzeit gewährleistet sein.

- BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO):**
  - Gebäudehöhen (GBH)** (§ 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO i.V.m. § 16 Abs. 3 BauVO) (siehe Eintrag im Plan) höchstens zwischen der von der Baurechtsbehörde festgelegten Geländeoberfläche und dem Dachfirst.  
 für Silos, Kamine, Aufzüge, Kranbahnen und dergleichen sind Ausnahmen zulässig.
  - Außere Gestaltung - Dächer** (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)
    - Dachform und Dachneigung: geneigte Dachformen lt. Planeintrag, Flachdach und Pultdach unzulässig.
    - Für Dachdeckung und äußere Gestaltung sind metallisch, weißgrau und weißgelblich Materialien unzulässig, desgleichen schwarz und anthrazit.
  - Außenanlagen und Einfriedigungen** (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO u. § 9 (1) Ziff. 17 BAUG)
    - Geländeveränderung:** Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind vom Eigentümer bis auf das Straßenniveau aufzuschütten und anzulichten.  
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Fahr- und Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, sofern diese nicht als Stellplätze benötigt werden. Stellplätze für mehr als 4 Pkw sind durch Grünstreifen und Büsche zu gliedern.
    - Einfriedigungen:** Als Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsraum sind gestattet:
      - bei niveaugleichen Anschluß: Mauersockel bis 0,40 m Höhe mit Eisen- oder Holzlatenzäulen bis zu einer Höhe von 1,00 m einschließlich Mauersockel oder mit Heckenunterpflanzung bis zu 1,00 m Höhe.
      - bei höherliegenden Grundstücksgele Stützmauern bis zu 0,80 m Höhe und einer beplanten Böschung mit einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5
      - Einfriedigungen zwischen den Grundstücken sind durch Hecken, Sträucher oder Baumgruppen eventuell in Verbindung mit Maschendrahtzaun bis 1,00 m Höhe zulässig
      - im Bereich der Gewerbegrundstücke ist eine Bepflanzung, Maschendrahtzaun, sowie Stab- oder Wellgitter mit Sockel bis max. 2,00 m Höhe zulässig.
- NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BAUG):**
  - Badenweg AG:** über das Plangebiet führt eine der örtlichen Versorgung dienende 20-kV-Freileitung, die im Plan eingezeichnet ist. Zwischen den spannungsführenden Leitern ist dieser Leistung und den zu errichtenden Gebäuden muß entsprechend den VDE-Bestimmungen bei größter Durchgang und ausgewogenen Leiterteilen jederseits ein Mindestabstand von 3,00 m eingehalten werden. Der Mindestabstand von unteren Leiterteilen bis zur Straße muß mindestens 7,00 m und zum sonstigen Gelände mindestens 6,00 m betragen.  
 Die Überbauung der im Erdreich verlegten Kabel ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig.

**ZEICHENERKLÄRUNG**

WA	ALLGEMEINES WOHNBEZIEH
MD	DORFBEZIEH
GE	GEWERBEBEZIEH
GEe	GEWERBEBEZIEH EINGESCHRÄNK
II	ZAHL DER VOLLGESCH. (HOCHSTGRENZE)
0,4 GRZ	GRUNDFLÄCHENZAH
0,8 GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAH
o	OFFENE BAUWEISE
a	ABWEICHENDE BAUWEISE
(---)	FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN U. AUFSCHÜTTUNGEN
(---)	GEHEG
(---)	FAHRBAHN MIT HOHNENLAGE UND QUEREFALLE
(---)	STRASSENBEREICHSGRENZLINIE
(---)	FELDWEG (KEINE ERPSCHLÜSSANLAGE IM SINNE § 127BAUG)
(---)	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
(---)	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE MIT BAUPFLANZUNG
(---)	BAUGRENZE
(---)	GRENZEN UNTERSCH. NUTZUNG
(---)	FIRSTRICHTUNG U. GEBÄUDEHAUPTRICHTUNG
(---)	GRENZE D. RAUML. GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
(---)	SICHTFLÄCHEN (V.D. BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKE) EINFRIEDIGUNG U. ANPFLANZUNG MAX. 0,80 m ÜBER VERKEHRSFLÄCHE
(---)	PRIV. GRÜNFLÄCHEN - GARTENLAND
(---)	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
(---)	GRÜNFLÄCHEN ALS BESTANDTEIL VON VERKEHRSANLAGEN
(---)	PFLANZZWANG: BEPFLANZUNG MIT HEIMISCHEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN (z.B. DER SPERBELGARTENWEG DOMESTICA)
(---)	KUNFTIGE GRENZEN NACH VORSCHLAG DES PLANVERTIGERS (UNVERBÄNDLICH)
(---)	UNFORMERSTATION
(---)	BEST. 20 KV - KABELLEITUNG
(---)	BEST. 20 KV - FREILEITUNG
(---)	LEITUNGSRECHTIGKEIT ZUGUNSTEN DER STADT EPPINGEN

**FÜLLSCHLÜSSEL DER NUTZUNGSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (Z)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweisezahl (BAU)	Bauweise
Dachform und Dachneigung (Gen.D. = geneigte Dachformen)	

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates (§ 2 BAUG)	am 6. Dezember 1983
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 23. Dezember 1983
Entwurfbeschluss des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbuch	am 14. Januar 1986/2. Juni 1987
Bekanntmachung der Auslegung	am 24. Januar 1986/2. Juni 1987
Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt (§ 24) Abs. 6 BAUG	am 2. Feb. bis 8. März 1986 6. Juni bis 8. Aug. 1987
Satzungsbeschluss des Gemeinderates gen. § 10 BAUG	am 8. September 1987
Bekanntmachung der Genehmigung und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gen. § 12 BAUG	am 12. November 1987 am 4. Dezember 1987

**PLANFERTIGER:**  
 BÜRGERMEISTER EPPINGEN  
 Art. III - § 9 a u. t.  
 Eppingen, den 06.12.1983/1.1986/2.6.1987  
 Im Auftrag  
*W. Müller*  
 C 2 e c h  
 Stadtverm. - Überantw.

**ZUR BEKUNDTUNG:**  
 EPPINGEN, den 8.9.1987/4.12.1987  
 Bürgermeister  
*W. Müller*

## RECHTSGRUNDLAGEN

dieses Bebauungsplanes sind § 2, 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert am 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), § 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).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).

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 21.5.1985 gez. Binder

## TEXTEIL:

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN(S 9 BBauG i. V. m. BauNVO vom 15.09.1977):

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

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

(entsprechend den Eintragungen im Plan)

- a) Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO  
Im allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 2, 4 und 5 BauNVO nicht zugelassen.
- b) Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO
- c) Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
- d) Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
- e) Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe) gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO:

GE - Einschränkung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:  
(GEe u. GEer)

Zulässig sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Betriebsteile.

Zulässig sind unter anderem in geschlossenen Hallen kleinere Betriebe der Holz-, Kunststoff-, Metall-Ver- u. Bearbeitung, sowie Betriebe, deren Lästigkeit nicht höher ist. Im GEer sind darüberhinaus kleinere Betriebe des Transportgewerbes zulässig.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 16 - 21 a BauNVO)

siehe Einschrieb im Plan

#### 1.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 18 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 5 LBO i.d.F. vom 28.11.1983)

siehe Einschrieb im Plan

#### 1.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Firstichtung und Gebäudehaupttrichtung entsprechend den Eintragungen im Plan.

#### 1.5 Bauweise

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

entsprechend den Einschrieben im Plan:

- a) offen (o), - zugelassen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m
- b) abweichende Bauweise (a) - d. h. offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 u. 4 BauNVO ohne Beschränkung der Gebäudelängen. Grenzbebauung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn auf dem Nachbargrundstück ebenfalls auf die Grenze gebaut ist bzw. wird.

<p>1.0 <u>Böschungen und Stützmauern bei Herstellung der Verkehrsflächen</u> (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BBauG)</p>	<p>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 Geländeschnitten dargestellte Fläche für Abgrabungen bzw. Aufschüttungen stellen den äußersten Umfang des notwendigen Erdab- bzw. Auftrags dar. Die sonstige Nutzung der Böschung bleibt dem Eigentümer unbenommen. Anstelle der Böschungen bzw. zur Verringerung derselben, können vom Eigentümer Stützmauern bis zu 0,80 m Höhe hergestellt werden.</p> <p>Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von max. 30 cm und einer Tiefe von max. 40 cm erforderlich.</p>
<p>1.7 <u>Pflanzzwang - PZ</u> (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BBauG)</p>	<p>Die im Lageplan mit PZ gekennzeichneten Flächen sind am Übergang zur freien Landschaft und als Lärmabschirmung durch eine landschaftsgerechte, dichte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen.</p> <p>Das Ausmaß der Pflanzung richtet sich nach den Eintragungen im Lageplan.</p>
<p>1.8 <u>Leitungsrecht</u> (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BBauG)</p>	<p>Auf den mit Leitungsrecht belegten Flächen sind bauliche Anlagen und solche Vorhaben, die das Leitungsrecht beeinträchtigen, unzulässig. Die Zugangs- u. Anfahrsmöglichkeit der Kanalschächte im Leitungsrecht zu Unterhaltungs- und Betriebszwecken muß jederzeit gewährleistet sein.</p>

<p>2. <u>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO):</u></p>	
<p>2.1 <u>Gebäudehöhen (GBH)</u> (§ 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO)</p>	<p>(siehe Einschrieb im Plan)</p> <p>Höchstmaß zwischen der von der Baurechtsbehörde festgelegten Geländeoberfläche und dem Dachfirst.</p> <p>Für Silos, Kamine, Aufzüge, Kranbahnen und dergleichen sind Ausnahmen zulässig.</p>
<p>2.2 <u>Außere Gestaltung - Dächer</u> (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)</p>	<p>a) <u>Dachform und Dachneigung:</u></p> <p>Geneigte Dachformen lt. Planeintrag. Flachdach und Pultdach unzulässig.</p> <p>b) Für <u>Dachdeckung</u> und <u>äußere Gestaltung</u> sind metallisch, weiß-graue und grellglänzende Materialien unzulässig, desgleichen schwarz und anthrazit</p>
<p>2.3 <u>Außenanlagen und Einfriedigungen</u> (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO u. § 9 (1) Ziff. 17 BBauG)</p>	<p>1. <u>Geländenivellierung:</u></p> <p>Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind vom Eigentümer bis auf das Straßenniveau aufzuschütten und anzugleichen.</p> <p>2. <u>Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen:</u></p> <p>Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Fahrbahn und Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, sofern diese nicht als Stellplätze benötigt werden. Stellplätze für mehr als 4 Pkw sind durch Grünstreifen und Bäume zu gliedern.</p> <p>3. <u>Einfriedigungen:</u></p> <p>Als Einfriedigungen am öffentlichen Verkehrsraum sind gestattet</p> <p>a) bei niveaugleichem Anschluß: Mauersockel bis 0,40 m Höhe mit Eisen- oder Holzgitteraufsatz bis zu einer Höhe von 1,00 m einschließlich Mauersockel oder mit Heckenhinterpflanzung bis zu 1,00 m Höhe.</p>

- b) Bei höherliegendem Grundstücksgelände Stützmauern bis zu 0,80 m Höhe und einer bepflanzten Böschung mit einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5
- c) Einfriedigungen zwischen den Grundstücken sind durch Hecken, Sträucher oder Baumgruppen eventuell in Verbindung mit Maschendrahtzaun bis 1,00 m Höhe zulässig
- d) Im Bereich der Gewerbegrundstücke ist eine Bepflanzung, Maschendrahtzaun, sowie Stab- oder Wellgitter mit Sockel bis max. 2,00 m Höhe zulässig.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BBauG):

3.1 Badenwerk AG:

Über das Plangebiet führt eine der örtlichen Versorgung dienende 20-KV-Freileitung, die im Plan eingezeichnet ist. Zwischen den spannungsführenden Leiterseilen dieser Leitung und den zu errichtenden Gebäuden muß entsprechend den VDE-Bestimmungen bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen jederzeit ein Mindestabstand von 3,00 m eingehalten werden. Der Mindestabstand vom unteren Leiterseil bis zur Straße muß mindestens 7,00 m und zum sonstigen Gelände mindestens 6,00 m betragen.

Die Überbauung der im Erdbereich verlegten Kabel ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig.