

STADT EPPINGEN

STADTTEIL KLEINGARTACH

LANDKREIS HEILBRONN

BEBAUUNGSPLAN GEMMINGER FELD

TEIL II

M. 1:500

- #### ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, § 1-15 BauNVO):
 - GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
 - MI II
 - Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und § 16-21 a BauNVO):
 - GBH 7,5m Maximale Gebäudehöhe
 - Q8 Grundflächenzahl (GRZ) höchstens, hier z. B. 0,8
 - 16 Geschosflächenzahl (GFZ) höchstens, hier z. B. 1,2
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22, 23 BauNVO u. § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB):
 - Gebäudehauptrichtung
 - abweichende Bauweise, d. h. offene Bauweise, ohne Beschränkung der Gebäudelängen
 - Baugrenze
 - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 2 BauGB), - (die innere Aufgliederung ist unverbindlich):
 - Gelweg, Fußweg
 - Fahrbahn mit Höhenlage und Quergefälle
 - Höhenlage des Straßenkörpers in Längsschnitten und Querschnitten dargestellt
 - Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg, - keine Erschließungsanlage im Sinne § 127 ff. BauGB
 - Ein- und Ausfahrtsverbot
 - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 BauGB):
 - Unformstation
 - Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB):
 - Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen mit Baumpflanzung (§ 127 Abs. 2 Ziff. 4 BauGB)
 - Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB):
 - Leitungsrecht zugunsten der Stadt Eppingen (Abwasser)
 - Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB):
 - Flächen für Abgrabungen
 - Flächen für Aufschüttungen
 - Flächen für Anpflanzungen (Pflanzzwang - PZ) mit Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB):
 - Pflanzzwang - PZ: Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern
 - künftige Grenzen nach Vorschlag des Planfertigers (unverbindlich)
 - Gemarkungsgrenze



Wasserhochbehälter Kleingartach im Gewann „Gütinger Stege“ Höhe Seehöhe 278,00m ü.N.N.

Füllschema der Nutzungsschablone	
Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (Z) mit Angabe der Gebäudehöhe (GBH)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosflächenzahl (GFZ)
Baumassenzahl (BAZ)	Bauweise
Dachform und Dachneigung	

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 9.12.1986, (BGBI. I, S. 2253), des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 3.10.1983 (Ges.BI. S. 577) in Verbindung mit § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (Ges.BI. S. 770) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 27.1.1990 * (BGBI. I, S. 132) wird dieser Bebauungsplan als Ortssatzung festgesetzt.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und baurechtlichen 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

4.005

Die am 8.5.90 erlassene Satzung ist nicht beanstandet vom 2.5.01, 1990

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates (§ 2 BauGB)	am 28.06.1988
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 07.07.1988
Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am 3.08.1988
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschl. Auslegungsbefehl	am 13.02.1990
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 2.03.1990
Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 12.3.1990 bis 14.4.1990
Satzungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 10 BauGB	am 08.05.1990
Satzung angezeigt und nicht beanstandet - Erlaß des Landratsamtes Heilbronn (§ 11 BauGB)	am
Bekanntmachung der Satzung und des Anzeigeverfahrens und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB	am

PLANFERTIGER: BÜRGERMEISTER AMT EPPINGEN, Amt 60 - B u u 6, Eppingen, den 28.06.1988/13.02.1990 im Auftrag

ZUR BEURKUNDUNG: Eppingen, den 09.05.1990, Pletzt, Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN: BEB. PLAN GEMMINGER FELD-TEIL II -

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986, (BGBl. I, S. 2253), des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 3.10.1963 (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 27.1.1990 (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

4.005

TEXTTEIL



Die am 8.5.90 erlassene
Satzung wird nicht beanstandet
(§ 11 BauGB).
Heilbronn, den 25. Okt. 1990

Landratsamt
Schneider

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO vom 27.1.1990):
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
Siehe Einschrieb im Plan; Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse, die max. zulässige Grundflächen- und Geschößflächenzahl richtet sich nach den Eintragungen im Bebauungsplan.
 - 1.3 Bauweise, - überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)

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.
Stellung der baulichen Anlagen entsprechend Planeintrag.
 - 1.4 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB).

Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich. Diese werden im Verhältnis 1:2 in die Grundstücke gelegt und sind in den Querprofilen dargestellt. Die sonstige Nutzung der Böschung bleibt dem Eigentümer unbenommen. Längsschnitte und Querprofile sind Bestandteile des Bebauungsplanes.
 - 1.5 Stützbauwerke bei Herstellung der Verkehrsflächen: (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von max. 30 cm und einer Tiefe von max 40 cm erforderlich.
 - 1.6 Pflanzzwang - PZ (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB)

Die im Lageplan gekennzeichneten Grundstücke sind am Übergang zur freien Landschaft durch eine landschaftsgerechte Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern einzugrünen.

Das Ausmaß der Pflanzung richtet sich nach den Eintragungen im Lageplan.
 - 1.7 Leitungsrecht - LR (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)

Auf den mit Leitungsrecht (LR) belegten Flächen sind bauliche Anlagen und solche Vorhaben, die das Leitungsrecht beeinträchtigen, unzulässig. Die Zugangs- und Anfahrsmöglichkeit der Kanalschächte im Leitungsrecht zu Unterhaltungs- und Betriebszwecken muß jederzeit gewährleistet sein.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO):

2.1 Gebäudehöhen - GBH (§ 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO) - entsprechend Planeintrag

Als Höchstmaß zwischen der von der Baurechtsbehörde festgelegten Geländeoberkante und dem höchsten Punkt des Gebäudes sind 7,50 m zulässig (Ausnahmen für Kamine, Aufzüge, Kranbahnen und dergl. sind zulässig).

Hinweis: Die Festlegung der Höhenlage der baulichen Anlage erfolgt unter Beachtung der Ziff. 2,1 jeweils im baurechtlichen Verfahren.

2.2 Dachgestaltung (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind ebene und geneigte Dächer zulässig.

2.3 Außere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Es wird darauf hingewiesen, daß Fassadenverkleidungen und die Dachdeckung aus metallglänzenden Materialien, sowie grelle blendende Farbtöne nicht zulässig sind.

2.4 Außenanlagen und Einfriedigungen:

(§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO und § 9 (1) Ziff. 17 BauGB)

1. Geländenivellierung:

Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Geländebedingt werden Stützmauern mit Böschungen erforderlich. Stützmauerhöhe max. 1,20 m, wobei die Mauerscheibe begrünt bzw. abgepflanzt werden muß.

2. Einfriedigungen:

Die Höhe der Einfriedigungen darf max. 1,80 m betragen, wobei geschlossene Einfriedigungen unzulässig sind. Stützmauern dürfen bis zur maximalen Höhe von 1,20 m errichtet werden.

3. Die neuen Baugrundstücke sind durch Auffüllung bzw. Abgrabung an das Straßenniveau anzupassen.

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

3.1 Elektrische Versorgungseinrichtungen, wie zum Beispiel Kabelverteilerschränke und Masten dürfen auch später auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

3.2 Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

3.3 Hinweis auf Naturparkgebiet:

Der Planbereich liegt im Gebietsbereich Naturpark Stromberg. Auf die entsprechende Rechtsverordnung wird hingewiesen.

3.4 Hinweis auf Auflagen der Denkmalbehörde - Abt. Archäologie:

Auflagen der Denkmalbehörde:

Die Erschließungsarbeiten sind mit dem LDA Abt. Archäologische Denkmalpflege abzustimmen. Dem LDA ist hierbei Gelegenheit zu geben, archäologische Ausgrabungen durchzuführen. Die Einzelbaugesuche sind dem LDA zur Stellungnahme vorzulegen. Hierbei ist mit archäologischen Ausgrabungen vor einem möglichen Baubeginn zu rechnen.