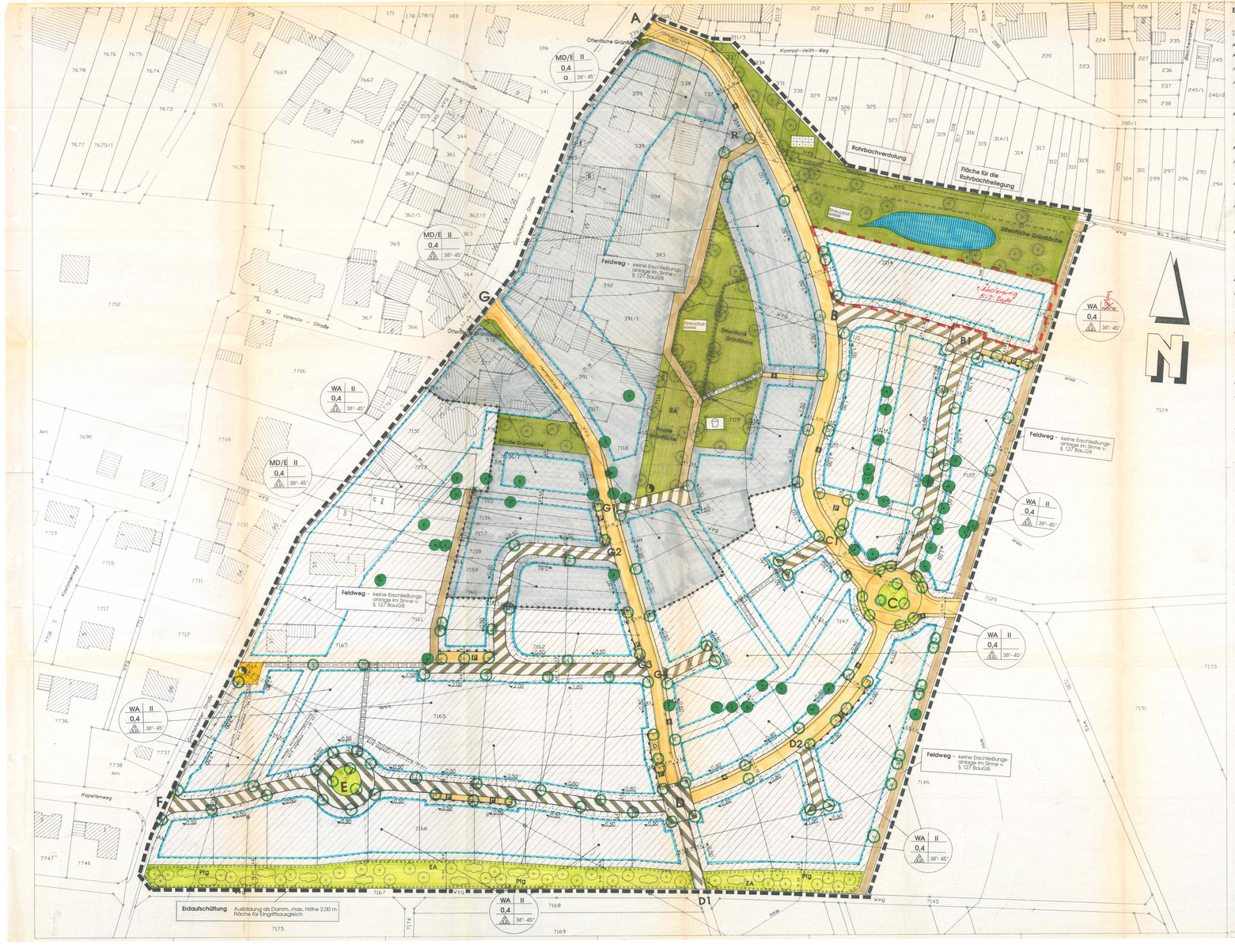


BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.) Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 (1) BauGB i.V. mit BauNVO

A.1) Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

A.1.1) Allgemeines Wohngebiet (WA)
§ 4 Abs.1 BauNVO

A.1.2) Dorfgebiet (eingeschränkt) (MD/E)
§ 5 Abs.1 BauNVO in Verbindung mit § 1(5) BauNVO
§ 5(2) Nr. 1 wird auf eine Teilnahme eingeschränkt, die maximal einer Großvieheinheit entspricht

A.2) Maß der baulichen Nutzung
§ 9(1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO
Gemäß Nutzungsschablone und Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

A.3) Bauweise
§ 9(1) 2 BauGB und § 22 BauNVO

A.3.1) WA-Bereich und MD/E-Bereich - 2-geschossige Bauweise
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, sonst im Sinne der offenen Bauweise

A.3.2) WA-Bereich - min.2 -max.3-geschossige Bauweise
offene Bauweise - zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen

A.3.3) MD/E-Bereich - 2-geschossige Bauweise
abweichende Bauweise - einseitige Grenzbebauung zulässig wenn bereits Bestand

A.4) Stellplätze und Garagen
§ 9(1) 4 BauGB und § 12 BauNVO
Garagen und Stellplätze sind auch auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig - Ausnahmen hiervon: 1.) im nichtüberbaubaren Bereich zur Verkehrsfläche hin sind Garagen nicht zulässig, 2.) in den festgelegten Pflanzbereichen (Pfg) sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

A.5.) Höhe der baulichen Anlage
§ 16 (2) 4 und § 18 BauNVO

A.5.1) 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.
Bei Eckgrundstücken ist die Straße zur Bemessung heranzumessen, an der die Mußlängeziehe steht.

A.5.2) Gebäudehöhen (Höchstgrenzen)
Bereich II Geschosse:
Gemessen von der Sockelhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut = 6,70 m
Bereich I Geschosse:
Gemessen von der Sockelhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut = 6,30 m

A.6) Grünordnung
§§ 1(5) u. 9(1) 15, 20 u. 25 BauGB und § 10 (1) LBO

A.6.1) Flächen für den Eingriffsausgleich
Die im Plan mit EA gekennzeichneten Flächen dienen dem „Eingriffsausgleich". Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung mit standortgerechten und heimischen Pflanzarten gemäß Gehölzauswahlliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

A.6.2) Pflanzgebot
Die mit einem Pflanzgebot „Pfg" belegten öffentlichen und privaten Flächen sind mit standortgerechten und heimischen Pflanzarten gemäß Gehölzauswahlliste dicht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

A.6.3) Öffentliche und private Grünflächen mit Zweckbestimmung
Die Flächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung mit standortgerechten und heimischen Pflanzarten gemäß Gehölzauswahlliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

A.6.4) Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind mind. zu 50% wie Frägt zu begrünen und zu ernalten; auf je 150 m2 ist ein Baum mit mind.18 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen, falls nicht bereits eine entsprechende Bepflanzung vorhanden ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

A.6.5) Gestaltung der Vorgärten
Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die nach Abs. B.3.2) der Festsetzungen zulässigen Einfriedigungen sind straßenseitig und seitlich mit Hecken zu hinterpflanzen. deren Höhe die zulässigen Einfriedigungshöhen nicht überschreiten dürfen.

A.6.6) Anpflanzen von Koniferen
Das Anpflanzen von Koniferen ist im gesamten Gebiet nicht zulässig.

A.6.7) Einzelpflanzgebot für Bäume
Die im Bebauungsplan vorgesehenen Straßenbäume sind mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Feiesrung der Einzelbaumstandorte im öffentlichen Verkehrsraum handelt es sich um Standorte, die aus auszuführtechnischen oder gestaltetischen Gründen in Abstimmung mit der Bauverchhörbehörde geringfügig verschoben werden können.
Es ist nur die Anpflanzung von Baumarten gemäß der Gehölzauswahlliste zulässig.

A.6.8) Gehölzauswahlliste
Bäume: Fagus sylvatica (Rotbuche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus Robur (Stieleiche), Carpinus betulus (Hainbuche), Acer campestere (Feldahorn), Prunus avium (Süßkirsche), Fraxinus excelsior (Esche) sowie einheimische Obstbäume
Gehölze: Corylus avellana (Haselnuß), Prunus spinosa (Schlehedorn), Cornus sanguinea (Hartriegel), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) Rosa canina (Heckenrose), Ligustrum vulgare (Liguster), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) Viburnum lantana (Schneeball), Clematis vitalba (Waldrebe)

A.6.9) Einzelpflanzbindung für Bäume
Die im Plan ausgewiesenen Bäume mit Einzelpflanzbindung sind an ihrem Standort zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die Bäume gleichartig zu ersetzen.
Sollte aus auszubauteichnischen Gründen der Erhalt nicht möglich sein, so sind diese Bäume (vom Erschließungsträger bzw. bei Herstellung der Außenanlagen gleichwertig oder gleichartig zu ersetzen.

A.6.10) Außenwandbegrünung
Eine Außenwandbegrünung der Ostfaude ist aus ökologischen und gebäudeklimatischen Gründen wünschenswert
Mögliche Kletterpflanzen: Hedera helix (Efeu), Polygonum aubertii (Knöterich) Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein), Clematis und Kletterrosen

A.6.11) Transformatorenstationen
Freistehende Stationen sind mit Bäumpflanzen zu begrünen. Die Versorgungsflächen sind außerdem dicht mit Büschen einzugrünen.

A.7.) Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

A.7.1) Höhenunterschiede durch Ausbau der Verkehrsanlagen:
Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, werden im Bereich der privaten Flächen im Verhältnis 1 : 2 ausgeglichen.

A.7.2) Stützmauern / Böschungen
Bei den Stützmauern geländebedingt erforderlich werden, dürfen diese 1,50 m nicht überschreiten. Höhe von 0,80 m entnimmt werden. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis 1 : 1,5 auszugleichen.
Zum Außenbereich hin beträgt die maximal zulässige Höhe 0,80 m. Hier sind zudem die Grenzabstände gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über das Nachbarrechtsrecht Baden-Württemberg NRG vorzuhalten.
Gemäß § 74 Abs. 1 Ziffer 1 LBO (öffentlicher Bauvorschriften) bedürfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, der Kenntnisgabe

A.7.3) Abgrenzungen von Straßenflächen
Zur Herstellung des Straßenkörpers, einschl. Gehweg und Parkstreifen, werden entlang den Grundstücksgrenzen Rand oder Saumstreine verlegt. Der zur Ausführung erforderliche Hinterbeton von 30 cm Breite und 40 cm Tiefe wird unterirdisch in die angrenzenden Grundstücke eingebaut.

B.) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 (4) BauGB i.V. mit § 74 LBO

B.1) Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 74 (1) LBO

B.1.1) Dachform
Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen
Zugelassen sind geneigte Dachformen, reine Pultdächer an Hauptgebäuden sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind für Garagen Flachdächer zulässig, die dann zu begrünen sind.

B.1.2) Dachneigung
max. Dachneigung 45Grad, min Dachneigung 35Grad

B.1.3) Dachdeckung
Zur Dachdeckung sind naturrote bis rot-braune Ziegel- oder Dachsteineindeckungen zu verwenden, schwarze, graue und reflektierende Materialien sind unzulässig.
Die Installation von Kollektoranlagen auf Dachflächen zur thermischen und photovoltaischen Solarenergienutzung ist zulässig.

B.1.4) Dachgauben
Dachgauben sind zulässig bis max. 25% der jeweiligen Dachseite. Dacheinschnitte und zugelassen, jedoch nicht auf der gleichen Seite zusammen mit Dachgauben.

B.1.5) Fassaden
Mit Ausnahme der konstruktiv erforderlichen Bauteile ist bei der Fassadenausbildung nur die Verwendung von Putz, Stein und Glas zulässig.
Holzverbleidungen sind nur bis zu 50% der Gesamtfassadenfläche zulässig, ausgenommen wäre Holzhauskonstruktionen die aus einer Außenfassade aus Holz bestehen.
Fassadenbegrünungen sind zulässig und erwünscht.

B.2) Versorgungseinrichtungen und -leitungen
§ 74 (1) LBO

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

B.3) Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
§ 74 (1) 3 LBO)

B.3.1) Stellplatzflächen und Hofflächen
§ 74 (1) 3 LBO

Diese Flächen sind aus wasserdurchlässigem Material (Grünpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Tragschicht, Decksicht o.ä.) herzustellen. Pro 4 Stellplätze ist ein hochwüchsender Laubbaum fl. Pflanzstelle zu pflanzen.

B.3.2) Einfriedigungen
§ 74 (1) 3 LBO

Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe (einschl. eventueller Sockel) von 1,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Straßenhöhe (Straßenmitte). Bei Eckgrundstücken wird die max. Höhe auf 0,70 m festgesetzt. Das gilt auch für eine evtl. Bepflanzung. Bei allen übrigen Grundstücksgrenzen beträgt die max. Höhe 1,20 m. Einfriedigungen in geschlossener Form (Mauern, Wellpatten, Brettzäune u.ä.) sind nicht zulässig. Stacheldraht als Einfriedigungsmaterial ist ebenfalls nicht zugelassen. Die Einfriedigung muß für Kleintiere durchlässig sein.

B.3.3) Abfallbehälter
§ 74 (1) 1 LBO

Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders dafür vorgesehenen Plätzen aufgestellt werden.

B.3.4) Werbeanlagen
§ 74 (1) 2 LBO

Werbeanlagen sind nur in Verbindung mit Geschäftsiekeln zulässig, sie dürfen keine Behinderung des Straßenverkehrs hervorrufen.

B.4.) Stellplatzverpflichtung für Wohnungen
§ 74 (2) 2 u. 4 LBO i.V.m. § 4 (1) 1 LBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) über 50 m2 auf 1,5 pro Wohnung festgesetzt.
Die Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

B.5) Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser
§74 (3) 2 LBO
Oberflächenwasser aus Versickerungsflächen ernschließlich anfallendem Wasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück zu Versickerung zu bringen bzw. in geeigneten Schachtanlagen zu speichern und durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem (modifiziertes Trennsystem) anzuschließen und den entsprechenden Versicherungsgebühren zu zahlbren. Die Entnahme von gespeichertem Regenwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.

C.) Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren

C.1.) Erdaushub - Empfehlungen für das Baugenehmigungsverfahren
§ 10 u. § 74 (1) LBO
Der anfallende Erdaushub ist weitgehend im Baugebiet zu belassen und auf den Baugrundstücken zu verteilen.

C.2) Belange des Landesdenkmalamtes
Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundstätte entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden.
Die Bauteile ist bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.
Das Weiterbauen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird hingewiesen.
Feldkreise sind zu sichern und zu erhalten.

C.3) Belange des Bodenschutzes
In dem 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 (Schichtthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Verdichtung 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.

C.4) Pflanzplan
Bei Vorlage der prüfbaren Baugesuchsunterlagen ist als Teil der Baugesuchsvorlagen ein Pflanzplan einzureichen. Der Pflanzplan hat Aussagen über die Gestaltung der Außenanlagen des gesamten Grundstückes zu enthalten.

C.5) Nachbarrecht
Insbesondere bei Pflanzmaßnahmen und bei der Errichtung von Einfriedigungen sind die Bestimmungen des Gesetzes über das Nachbarrechtsrecht Baden-Württemberg "NRG" zu beachten.

C.4) Lampen- und Baumstandorte
Die im Bebauungsplan eingetragenen Lampen- und Baumstandorte können, wenn es aus erschließungs- oder bauausführungstechnischen Gründen erforderlich ist, verschoben werden. Verbindlich ist jedoch der bei der Erschließung festgelegte Standort.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1.) Art der baulichen Nutzung

WA — **Allgemeines Wohngebiet**
§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §4 BauNVO

MD/E — **Dorfgebiet - eingeschränkt**
§9 (1) Nr.1 BauGB, §6 BauNVO

2.) Maß der baulichen Nutzung

0,4 — **Grundflächenzahl**
§9 (1) Nr.1 BauGB, §§16, 17, 19 BauNVO

II — **Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze):**
§9 (1) Nr.1 BauGB, §§16, 20 BauNVO

II — **Zahl der Vollgeschosse (zwingend):**
§9 (1) Nr.1 BauGB, §§16, 20 BauNVO

a — **Bauweise (abweichende Bauweise:**
hier: Einzelhäuser, sonst nur Einzel- u. Doppelhäuser)
§9 (1) Nr.1 BauGB, §22 BauNVO

Bauweise (nur Einzel- u. Doppelhäuser, sonst im Sinne der offenen Bauweise:
§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)

öffentliche Verkehrsfläche
§9 (1) Nr.11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
§9 (1) Nr.11 BauGB

Feldweg - keine Erschließungsanlage im Sinne v. § 127 BauGB
§9 (1) Nr.18a BauGB

V — **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
Zweckbestimmung: Mischfläche (Wf/Fußgänger)
§9 (1) Nr.11 BauGB

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
§9 (1) Nr.11 BauGB

P — **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
§9 (1) Nr.11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
§9 (1) Nr.4 BauGB

5.) Versorgungsanlagen

Elektrizität
Trafostation
§9 (1) Nr.7 BauGB

6.) Grünflächen

Öffentliche u. private Grünflächen
§9 (1) Nr.15 BauGB

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
§9 (1) Nr.15 BauGB

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Dauerkleingärten
§9 (1) Nr.15 BauGB

Straßenbäume — **Öffentl. u. Priv. Grünfläche mit Zweckbestimmung**
Zweckbestimmung: Streuobstwiese
§9 (1) Nr.15 BauGB

Versickerungsbecken für Oberflächenwasser
§9 (1) Nr.16 BauGB

7.) Wasserflächen

Pfg — **Pflanzgebot (Pfg):**
Ortsrandeingrünung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern
§9 (1) Nr.25a BauGB

Einzelpflanzgebot für Bäume
§9 (1) Nr.25a BauGB

Einzelpflanzbindung für Bäume
§9 (1) Nr.25b BauGB

EA — **Fläche für Eingriffsausgleich**
§9 (1) Nr.20 u. 25a BauGB

8.) Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§1 (4) BauNVO

ü.B 1,00 — **Höhe der baulichen Anlagen**
max. Sockelhöhe ü. Straßenniveau
§9 (1) Nr.2 BauGB, §18 BauNVO

Flächen für Aufschüttungen
§9 (1) Nr.26 BauGB

Flächen für Abgrabungen
§9 (1) Nr.26 BauGB

R — **Container Standort**
für wiederbares Material (Glas, Papier u.ä.)

Leitungsrecht — **Leitungsrecht** zugunsten der Stadt Eppingen des Wasserwerkes/Abwasserbetriebes Oberes Elsenztal (Abwasserkanal), Wasserversorgungsleitung und der Badenwerk AG, Nieder- u. Mittelspannungsleitung

D — **Denkmal** - Feldkreuz

E — **Erhaltenswertes Gebäude**

Nachrichtlich §9 (5) BauGB

bestehende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Höhenlinien

Geplanter Mischwasser-Entlastungskanal

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	—
Bauweise	Dachneigung (min./max.)

STADT EPPINGEN

7.006

Bebauungsplan
" DORFWIESEN - HERRENÄCKER "

Allgemeines Wohngebiet,
Dorfgebiet (eingeschränkt)

Stadtteil Rohrbach

Maßstab M = 1 : 500

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere Bebauungspläne werden mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes aufgehoben und durch die zeichnerischen, fortlaufen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

Die Planunterlage (Stand: Oktober 1995) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

Vermessungsamt Heilbronn, den 17.11.1995

Eppingen, 10.06.1997
Bürgermeisteramt
Stadt Eppingen
Amtl. Bürgermeister

STADT EPPINGEN

Ingenieurbüro EDIN
BERATENDE INGENIEURE · VERMESSUNG · GUTACHTEN · ENERGIEBERATUNG
74523 SCHWÄBISCH HALL · Bahnhofstraße 7 · Telefon 0791/94 00 0 · Telefax 0791/94 00 20

Satzungsbeschluß des Gemeinderates gem. §10 BauGB: 10.06.1996

Satzung angezeigt und nicht beanstandet - Erlaß des Landratsamtes Heilbronn (§11 BauGB): 21.2.1997

Bekanntmachung der Satzung und des Anzeigeverfahrens und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB

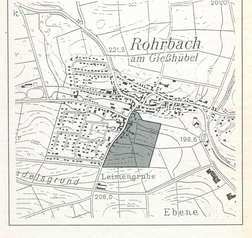
Rechtsgrundlagen:

Aufgestellt nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253); in Verbindung mit dem Wohnbaulandentwicklungsgesetz (WoBauEntG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) gültig ab 01.01.1996 und der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577).

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates (§2 BauGB)	am	05.07.1994
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§2 Abs.1 BauGB)	am	15.07.1994
Entwurfsbeschluß des Gemeinderates	am	13.06.1995
Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB)	am	24.07.1995
Entwurfsbeschluß des Gemeinderates einschl. Auslegungsbeschluß	am	30.04.1996
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§3 Abs.2 BauGB)	am	17.05.1996
Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt (§3 Abs.2 BauGB)	vom / bis	28.05.1996 / 01.07.1996
Satzungsbeschluß des Gemeinderates gem. §10 BauGB	am	10.06.1996
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	21.2.1997

Übersichtslageplan M 1 : 10000



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.) **Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 (1) BauGB i.V. mit BauNVO**

A.1) **Art der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

A.1.1) Allgemeines Wohngebiet (WA)
§ 4 Abs.1 BauNVO

A.1.2) Dorfgebiet (eingeschränkt) (MD/E)
§ 5 Abs.1 BauNVO in Verbindung mit § 1(5) BauNVO

§ 5(2) Nr. 1 wird auf eine Tierhaltung eingeschränkt, die maximal einer Großvieheinheit entspricht

A.2) **Maß der baulichen Nutzung**
§ 9(1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO

Gemäß Nutzungsschablone und Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

A.3) **Bauweise**
§ 9(1) 2 BauGB und § 22 BauNVO

A.3.1) WA-Bereich und MD/E-Bereich - 2-geschossige Bauweise

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, sonst im Sinne der offenen Bauweise

A.3.2) WA-Bereich - min.2 - max.3-geschossige Bauweise

offene Bauweise - zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen

A.3.3) MD/E-Bereich - 2-geschossige Bauweise

abweichende Bauweise - einseitige Grenzbebauung zulässig wenn bereits Bestand

A.4) **Stellplätze und Garagen**
§ 9(1) 4 BauGB und § 12 BauNVO

Garagen und Stellplätze sind auch auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig - Ausnahmen hiervon: 1.) im nichtüberbaubaren Bereich zur Verkehrsfläche hin sind Garagen nicht zulässig 2.) in den festgelegten Pflanzbereichen (Pfg) sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

A.5.) **Höhe der baulichen Anlage**
§ 16 (2) 4 und § 18 BauNVO

A.5.1) 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.

Bei Eckgrundstücken ist die Straße zur Bemessung heranzuziehen an der die Maßangabe steht.

A.5.2) Gebäudehöhen (Höchstgrenzen)

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

A.6) Grünordnung

§§ 1(5) u. 9(1) 15, 20 u. 25 BauGB und § 10 (1) LBO

A.6.1) Flächen für den Eingriffsausgleich

Die im Plan mit EA gekennzeichneten Flächen dienen dem „Eingriffsausgleich". Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung mit standortgerechten und heimischen Pflanzarten gemäß Gehölzauswahlliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

A.6.2) Pflanzgebot

Die mit einem Pflanzgebot „Pfg" belegten öffentlichen und privaten Flächen sind mit standortgerechten und heimischen Pflanzarten gemäß Gehölzauswahlliste dicht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

A.6.3) Öffentliche und private Grünflächen mit Zweckbestimmung

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

A.6.4) Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen 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).

A.6.5) Gestaltung der Vorgärten

Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die nach Abs. B.3.2) der Festsetzungen zulässigen Einfriedigungen sind straßenseitig und seitlich mit Hecken zu hinterpflanzen, deren Höhe die zulässigen Einfriedigungshöhen nicht überschreiten dürfen.

A.6.6) Anpflanzen von Koniferen

Das Anpflanzen von Koniferen ist im gesamten Gebiet nicht zulässig.

A.6.7) Einzelpflanzgebot für Bäume

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Straßenbäume sind mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Fixierung der Einzelbaumstandorte im öffentlichen Verkehrsraum handelt es sich um Standorte, die aus ausbautechnischen oder gestalterischen Gründen in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde geringfügig verschoben werden können.
Es ist nur die Anpflanzung von Baumarten gemäß der Gehölzauswahlliste zulässig.

A.6.8) Gehölzauswahlliste

Bäume: Fagus sylvatica (Rotbuche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus Robur (Stieleiche), Carpinus betulus (Hainbuche), Acer campestere (Feldahorn), Prunus avium (Süßkirsche), Fraxinus excelsior (Esche) sowie einheimische Obstbäume
Gehölze: Corylus avellana (Haselnuß), Prunus spinosa (Schleedorn), Cornus sanguiea (Hartriegel), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) Rosa canina (Heckenrose), Ligustrum vulgare (Liguster), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) Viburnum lantana (Schneeball) Clematis vitalba (Waldrebe)

A.6.9) Einzelpflanzbindung für Bäume

Die im Plan ausgewiesenen Bäume mit Einzelpflanzbindung sind an ihrem Standort zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die Bäume gleichartig zu ersetzen.

Sollte aus ausbautechnischen Gründen der Erhalt nicht möglich sein, so sind diese Bäume beim Endausbau bzw. bei Herstellung der Außenanlagen gleichwertig oder gleichartig zu ersetzen.

A.6.10) 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

A.6.11) Transformatorenstationen

Freistehende Stationen sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Die Versorgungsflächen sind außerdem dicht mit Büschen einzugrünen.

A.7) Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

A.7.1) Höhenunterschiede durch Ausbau der Verkehrsanlagen

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

A.7.2) 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.

Zum Außenbereich hin beträgt die maximal zulässige Höhe 0,40 m. Hier sind zusätzlich die Grenzabstände gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über das „Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg - NRG"einzuhalten.

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

A.7.3) 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.

B.) <u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 (4) BauGB i.V. mit § 74 LBO</u>

B.1) Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 74 (1) LBO

B.1.1) Dachform
Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen
Zugelassen sind geneigte Dachformen, reine Pultdächer an Hauptgebäuden sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind für Garagen Flachdächer zulässig, die dann zu begrünen sind.

B.1.2) Dachneigung

max. Dachneigung 45Grad, min Dachneigung 38Grad

B.1.3) Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind naturrote bis rot-braune Ziegel- oder Dachsteimaterialien zu verwenden, schwarze, grelle und reflektierende Materialien sind unzulässig.

Die Installation von Kollektoranlagen auf Dachflächen zur thermischen und photovoltaischen Solarenergienutzung ist zulässig.

B.1.4) Dachgaupen

Dachgaupen sind zulässig bis max. 25% der jeweiligen Dachseite. Dacheinschnitte sind zugelassen, jedoch nicht auf der gleichen Seite zusammen mit Dachgaupen.

B.1.5) Fassaden

Mit Ausnahme der konstruktiv erforderlichen Bauteile ist bei der Fassadenausbildung nur die Verwendung von Putz, Stein und Glas zulässig. Holzverblendungen sind nur bis zu 50% der Gesamtfassadenfläche zulässig, ausgenommen reine Holzhauskonstruktionen die aus einer Außenfassade aus Holz bestehen.

Fassadenbegrünungen sind zulässig und erwünscht.

B.2) Versorgungseinrichtungen und -leitungen
(§ 74 (1) LBO)

Die der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Elektrische Versorgungseinrichtungen - Masten, Verteilerkästen, Trafostationen usw. dürfen auf nicht überbaubaren Flächen errichtet werden.

B.3) Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 74 (1) 3 LBO)

B.3.1) Stellplatzflächen und Hofflächen
§ 74 (1) 3 LBO

Diese Flächen sind aus wasserdurchlässigem Material (Grünpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Trag- u. Deckschicht o.ä.) herzustellen. Pro 4 Stellplätze ist ein hochwachsender Laubbaum lt. Pflanzliste zu pflanzen.

B.3.2) Einfriedigungen
§ 74 (1) 3 LBO

Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe (einschl. eventueller Sockel) 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 beträgt die max. Höhe 1,20 m. Einfriedigungen in geschlossener Form (Mauern, Wellplatten, Bretterzäune u.ä.) sind nicht zulässig. Stacheldraht als Einfriedigungsmaterial ist ebenfalls nicht zugelassen. Die Einfriedigung muß für Kleintiere durchlässig sein.

B.3.3) Abfallbehälter
§ 74 (1) 1 LBO

Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgepflanzten Plätzen aufgestellt werden.

B.3.4) Werbeanlagen
§ 74 (1) 2 LBO

Werbeanlagen sind nur in Verbindung mit Geschäftslokalen zulässig, sie dürfen keine Behinderung des Straßenverkehrs hervorrufen.

B.4) Stellplatzverpflichtung für Wohnungen
§ 74 (2) 2 u. 4 LBO i.V.m. § 4 (1) 1 LBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) über 50 m2 auf 1,5 pro Wohnung festgesetzt.

Die Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

B.5) **Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

§74 (3) 2 LBO

Oberflächenwasser aus Versickerungsflächen einschließlich anfallendem Wasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück zu Versickerung zu bringen bzw. in geeigneten Schachtanlagen zu speichern und durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem (modifiziertes Trennsystem) anzuschließen und den entsprechenden Versickerungsbecken zuzuführen. Die Entnahme von gespeichertem Regenwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.

C.) Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren

C.1) Erdaushub - Empfehlungen für das Baugenehmigungsverfahren

§ 10 u. § 74 (1) LBO

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

C.2) 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.
Feldkreuze sind zu sichern und zu erhalten.

C.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.

C.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 zu enthalten.

C.5) Nachbarrecht

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

C.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.

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

Die Planunterlage (Stand : Okt. 1995) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

Vermessungsamt Heilbronn, den 17.11.1995

Eppingen, 10.09.1996
Bürgermeisteramt Eppingen

Pretz, Bürgermeister

STADT 18 EPPINGEN

Sulzfeld, 10.09.1996

INGENIEURBÜRO EDIN

BERTHOLD EDIN DIPL.-ING.(FH)
BERATENDER INGENIEUR * STADTPLANER
Stieglitzplatz 2, 75056 Sulzfeld