

Legende

Geltungsbereich und baugestalterische Teilbereiche (§ 74 (1) LBO)

-  Geltungsbereich der Satzung (2,76 ha)
-  Straßenseitig angeordnete Hauptbaukörper
-  Seitlich angeordnete bauliche Anlagen
-  Rückwärtig angeordnete Hauptbaukörper
-  Bereich angrenzend zum Hilsbach (Spitzgärten)

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

-  Abgrenzung unterschiedlicher Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH)
- THmind. Mindest-Traufhöhe in Meter ü.NN
- THmax. Maximale Traufhöhe in Meter ü.NN
- FHmind. Mindest-Firsthöhe in Meter ü.NN
- FHmax. Maximale Firsthöhe in Meter ü.NN

Denkmalschutz

-  Denkmalgeschützte Spitzgärten
-  Denkmalgeschützte Gebäude

Sonstiges

-  279,55 Bestehende Geländehöhe in Meter ü.NN

Rechtsgrundlagen

Nach dem **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, der **Gemeindeordnung** Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) und der **Landesbauordnung** Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

Ausfertigungsvermerk

Peter Thalmann, Bürgermeister

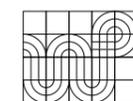
Große Kreisstadt - Eppingen Örtliche Bauvorschriften Adelshofer Vorstadt Ost

Stand: 09.01.2024

Maßstab 1 : 1.000



Planfertiger:



WICK+PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB

Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
T 0711. 255 09 55 0 • info@wick-partner.de



Große Kreisstadt Eppingen

**Satzung über
Örtliche Bauvorschriften
gem. §74 (1) LBO**

Nr. 0750.061.00

„Adelshofer Vorstadt Ost“

Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften	3
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO).....	4
1.1 Dachränder	4
1.2 Gebäudehöhe	4
1.3 Gebäudetiefe.....	4
1.4 Gebäudefassade.....	5
1.4.1 Gliederung.....	5
Formate und Gestaltung von.....	5
1.4.2 Wandöffnungen	5
1.4.3 Fassadenmaterial	7
1.4.4 Fassadenbegrünung	8
1.4.5 Sonnenschutz.....	8
1.4.6 Farbgestaltung.....	8
1.5 Dach	11
1.5.1 Dachform und Dachneigung.....	11
1.5.2 Gestaltung der Dachränder	11
1.5.3 Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Dachfenster	11
1.5.4 Technische Dachaufbauten - Solaranlagen	14
1.5.5 Farben und Materialien	15
2. Werbeanlagen, Automaten (§ 74 (1) Nr. 2 LBO).....	15
2.1.1 Zulässigkeiten.....	15
2.1.2 Gestaltung.....	15
2.1.3 Ort der Anbringung	16
3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO).....	16
3.1 Spitzgärten.....	16
3.2 (Stütz-)mauern und Böschungen.....	16
3.3 Müllbehälterstandplätze	16
4. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	17
4.1 Zulässigkeit und Materialien	17
5. Anforderungen an die Bepflanzung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	17
6. Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)	18
7. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)	19
8. Verfahrensvermerke.....	19
9. Anlage 1: Farbpaletten Natural Color System	20
10. Anlage 2: Bildbeispiele	26

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

Nach dem **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,

der **Gemeindeordnung** Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) und

der **Landesbauordnung** Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

Allgemein

Diese Örtlichen Bauvorschriften stehen neben den denkmalrechtlichen Schutzbestimmungen. In der Einzelbeurteilung von Kulturdenkmalen haben die denkmalrechtlichen Belange Vorrang.

Bei denkmalgeschützten Gebäuden sind aufgrund denkmalgeschützter Befunde Abweichungen zulässig.

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dachränder

Im Bereich A sind die Dächer der Gebäude zur Straße orientiert mit einer Dachtraufe abzuschließen.
Im Bereich B sind die Dächer der Gebäude zum Hof orientiert mit einer Dachtraufe abzuschließen.
Im Bereich C sind die Dächer der Gebäude zum Hof und zur Rückseite orientiert mit einer Dachtraufe abzuschließen.

1.2 Gebäudehöhe

- Siehe Planeintrag -

Festgesetzt werden maximale sowie Mindest-Traufhöhen (TH) und maximale sowie Mindest-Firsthöhen (FH). Die festgesetzten Höhen beziehen sich im Bereich A auf die straßenseitig angeordneten Hauptbaukörper, im Bereich B auf die seitlich angeordneten baulichen Anlagen und im Bereich C auf die rückwärtig angeordneten Hauptbaukörper. Die Höhen sind durch Planeintrag in absoluten Maßen in m. ü. NN. festgesetzt. Die festgesetzte Höhe darf um +0,30 m überschritten werden. Zusätzlich kann bei energetischen Sanierungen die festgesetzte First- und Traufhöhe ausnahmsweise nochmals um +0,20 m überschritten werden.

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Wird ein Vorhaben innerhalb zweier im Plan festgesetzter THs und FHs (z.B. maximale Traufhöhen-Geltungsbereich und maximale Firsthöhen-Geltungsbereich) errichtet, gilt als festgesetzte TH und FH das arithmetische Mittel zwischen den beiden im Plan festgesetzten THs und FHs. Das arithmetische Mittel wird ermittelt durch Addition der Anteile beider THs und FHs an der zu überbauenden Fläche.

Ausnahmsweise können für diese Vorhaben beide THs und FHs in ihren jeweiligen Teilbereichen zugrunde gelegt werden.

1.3 Gebäudetiefe

Bereich A – straßenseitig angeordnete Hauptbaukörper: Die maximale Gebäudetiefe beträgt 12,00 m.

Bereich B – seitlich angeordnete bauliche Anlagen: Die maximale Gebäudetiefe beträgt 50 % der Grundstücksbreite. Bei beidseitig angeordneten seitlichen Anlagen muss mit der Summe beider Gebäudetiefen der Prozentsatz von 60 eingehalten werden.

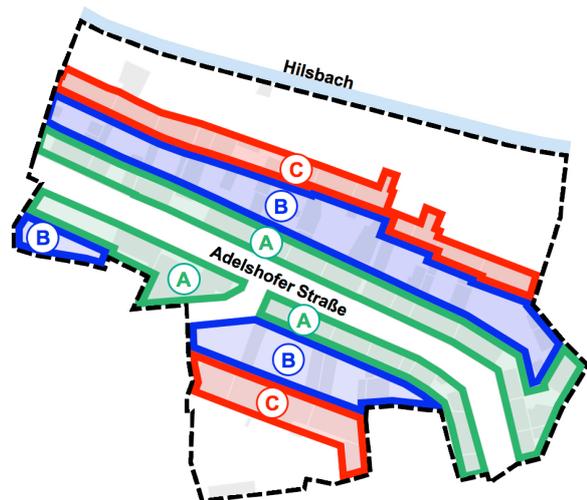
Bereich C – rückwärtig angeordneter Hauptbaukörper: Die maximale Gebäudetiefe beträgt 14,00 m nördlich der Adelshofer Straße, 17,00 m südlich der Adelshofer Straße.

Bei Nutzungsänderungen von Gebäuden im Bestand sind Überschreitungen der maximalen Gebäudetiefen zulässig.

Die Gebäudetiefe wird in allen Bereichen senkrecht zur Traufe gemessen.

Die historischen Hofanlagen, sogenannte „Modellhäuser“ bestehen aus folgenden baulichen Elementen:

- A** Straßenseitig angeordnete Hauptbaukörper
- B** Seitlich angeordnete bauliche Anlagen
- C** Rückwärtig angeordnete Hauptbaukörper



1.4 Gebäudefassade

1.4.1 Gliederung

Für die in dem Bereich A der Adelshofer Straße und Rappenauer Straße zugewandten Gebäudeseiten und in dem Bereich C der Hilsbach zugewandten Gebäudeseiten gilt Folgendes: Gleiches gilt für innerhalb der Bereiche A und C liegende Gebäudeseiten, die senkrecht oder schräg zu den obenstehenden Gebäudeaußenseiten angeordnet sind. Landesrechtliche Vorschriften, etwa zum Brandschutz (z.B. Brandwände), bleiben davon unberührt.

Die Fassade ist als Lochfassade auszubilden. Der Baukörper ist horizontal durch eine regelmäßige Fensteranordnung und Simse in Geschosshöhe zu gliedern. Geschossübergreifende Wandöffnungen sind nicht zulässig.

Die Fenster unterschiedlicher Geschosse müssen durch senkrechte Achsen oder Gruppierungen einen erkennbaren Bezug zueinander haben. Je Geschoss sind die Fenster mit gleichen Brüstungshöhen auszubilden. Im Erdgeschoss sind Wandöffnungen für Hofzufahrten sowie Schaufenster zulässig.

Es ist ein Sockel auszubilden.

Die Ausbildung eines Kniestocks ist nicht zulässig, bestehende Kniestöcke dürfen bei Umbau erhalten bleiben.

Bauteile eines architektonischen Formenkanons der Fassaden dürfen nicht verputzt, mit Farbe überstrichen oder verkleidet werden. Dies gilt insbesondere für Geschossgesimse, Dachgesimse, Steinkonsolen, Lisenen, Bossierungen, Balkenköpfe, Fenstergewände und vergleichbare Elemente.

Vor die Fassade tretende Balkone und Erker, in die Fassade integrierte Loggien, sowie Vordächer sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden bereits bestehende, vor die Fassade tretende Balkone und Erker, in die Fassade integrierte Loggien, sowie Vordächer.

Für die in dem Bereich A, dem Bereich B und dem Bereich C liegenden, zum Inneren des Bereiches B hin orientierten Fassaden gilt Folgendes. Gleiches gilt für innerhalb des Bereiches B liegende Fassaden, die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandt sind sowie sonstige Fassaden in Bereich C, die im vorherigen Absatz nicht behandelt werden:

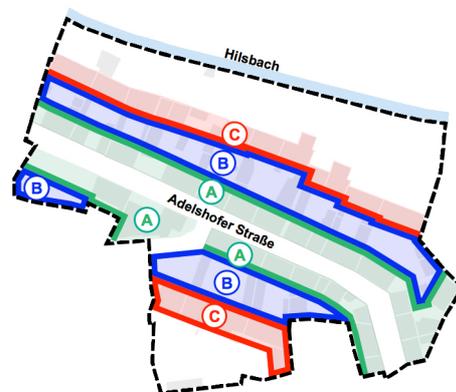
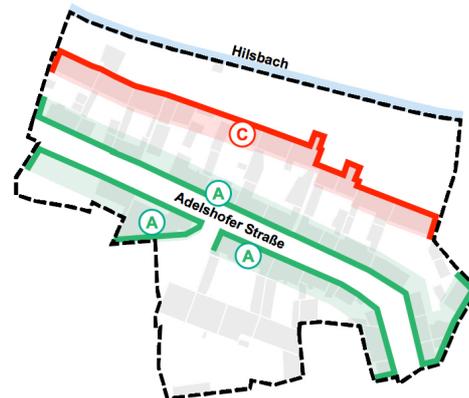
Sofern in diesem Absatz keine anderen Festsetzungen zur Fassadeneinteilung getroffen werden, gelten die gleichen Festsetzungen wie im vorherigen Absatz.

Auf die Ausbildung eines Sockels kann in diesen Bereichen verzichtet werden.

Vordächer sowie vor die Fassade tretende Balkone und Erker und in die Fassade integrierte Loggien sind zulässig.

1.4.2 Formate und Gestaltung von Wandöffnungen

Für die in dem Bereich A der Adelshofer Straße und Rappenauer Straße zugewandten Gebäudeseiten und in dem Bereich C der Hilsbach zugewandten Gebäudeseiten gilt



Folgendes: Gleiches gilt für innerhalb der Bereiche A und C liegende Gebäudeseiten, die senkrecht oder schräg zu den obenstehenden Gebäudeaußenseiten angeordnet sind:

Gestaltung von Wandöffnungen

Wandöffnungen sind durch Gewände / Faschen zu fassen. Die Breite der Gewände / Faschen beträgt mindestens 8 cm.

Fenster und Fensterformate

Fensteröffnungen sind stehend rechteckig auszubilden. Bodentiefe Fenster sind nicht zugelassen. Sie sind mindestens zweiflügelig oder mit optisch entsprechender senkrechter Mittelteilung (glasflächen-teilende Sprosse) auszubilden.

Weitere mögliche Unterteilungen der Fensterflächen sind auch durch außenliegende, glasflächen-teilende Sprossen auszubilden. Diese haben eine Mindestbreite von 20 mm und eine Maximalbreite von 30 mm.

Die Breite von Einzelfenstern beträgt maximal 1,0 m (siehe a in Abb. 1), gemessen als Öffnung der Wandfläche, lichtetes Maß der Laibung.

Fenster sind mindestens 6 cm, jedoch maximal 12 cm hinter die Fassade zurückzusetzen (Laibungstiefe).

Das Bekleben von mehr als 20 % von nicht gewerblich genutzten Fenstern ist nicht gestattet.

Abweichende Fensterformate und -formen sind zugelassen, wenn am Gebäude historisch abweichende Fensterformen und -formate vorhanden waren oder sind.

Gewerblich genutzte (Schau-) Fenster

Die Breite eines Schaufensters beträgt maximal die doppelte Breite eines Fensters im Erdgeschoss (ersatzweise im Obergeschoss). Die Wandflächen zwischen Schaufenstern sind mindestens so breit wie ein Fenster im Erdgeschoss; ersatzweise im Obergeschoss. Unter Schaufensteröffnungen verbleiben mindestens 35 cm Mauerbrüstungshöhe an der niedrigsten Stelle zum öffentlichen Straßenraum. Über Schaufenstern verbleibt die Sturzhöhe der Fenster des Erdgeschosses.

Das Bekleben von mehr als 20% von gewerblich genutzten Fenstern und Schaufenstern ist nicht gestattet.

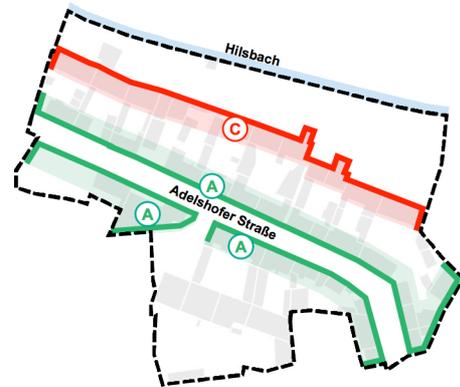
Hauseingänge und Tore

Die Breite von Hauseingängen, die zum öffentlichen Verkehrsraum hin orientiert sind, ist maximal 1,5 mal so breit wie das breiteste Fenster im Obergeschoss.

Im Erdgeschoss sind Wandöffnungen für Hofzufahrten bis zu einer Breite von 3,75 m zulässig. Deren Wandöffnung ist bogenförmig zu überbrücken. Die Stichhöhe des Bogens befindet sich maximal unter der Unterkante Decke über Erdgeschoss.

Öffnungen für technische Anlagen

In den Fassaden sind Öffnungen für Be- und Entlüftungsanlagen und Klimageräte nur zulässig, wenn die Abdeckung maximal 30 % der Größe der kleinsten Fensteröffnung der Fassade aufweist und sich über horizontale oder vertikale Linienbezüge ihrer Außenkanten in das Raster der Wandöffnungen der Fassade einordnet.



Für die in dem Bereich A, dem Bereich B und dem Bereich C liegenden, zum Inneren des Bereiches B hin orientierten Fassaden gilt Folgendes:

Sofern in diesem Absatz keine anderen Festsetzungen zu den Formaten und Gestaltungen von Wandöffnungen getroffen werden, gelten die gleichen Festsetzungen wie im vorherigen Absatz.

Bodentiefe Fenster sind im Zusammenhang mit Balkonzugängen zulässig.

Wandöffnungen müssen nicht durch Gewände / Faschen eingefasst werden.

1.4.3 Fassadenmaterial

Für die in dem Bereich A der Adelshofer Straße und Rappenauer Straße zugewandten Gebäudeseiten und in dem Bereich C der Hilsbach zugewandten Gebäudeseiten gilt Folgendes: Gleiches gilt für innerhalb der Bereiche A und C liegende Gebäudeseiten, die senkrecht oder schräg zu den obenstehenden Gebäudeaußenseiten angeordnet sind.

Die Fassade der Gebäude ist als Verputz auszuführen. Untergeordnete Fassadenteile, wie Geschossgesimse, Dachgesimse, Steinkonsolen, Lisenen, Bossierungen, Balkenköpfe, Gewände sind als Verputz oder im Naturstein auszuführen. Im Bereich C sind auch Fassadenverkleidungen aus Holz untergeordnet (weniger als 50 % der geschlossenen Wandflächen) zulässig.

In den Bereichen A und C, öffentlichen Räumen zugewandt, ist Holz als Fassadenverkleidung unzulässig.

Fenster, Fenstersprossen, Klappläden sowie Winkeltüren und Tore sind in Holz auszuführen. Andere Materialien sind zulässig, sofern ihre Oberflächen einer Holzoptik entsprechen.

Gewände sind aus Sandstein, bei Neubauten auch aus sandsteinfarbenem Werkstein, oder aus strukturell und farblich abgesetzten Putzfaschen herzustellen. Bei Fachwerkskonstruktionen sind die Fenstergewände in Holz auszuführen.

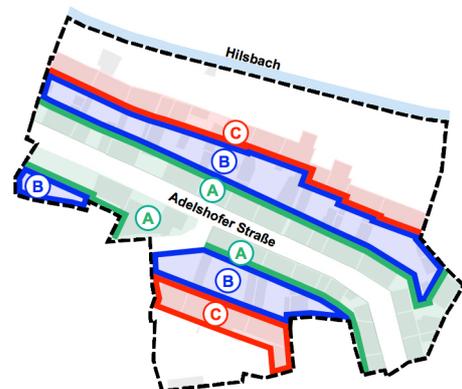
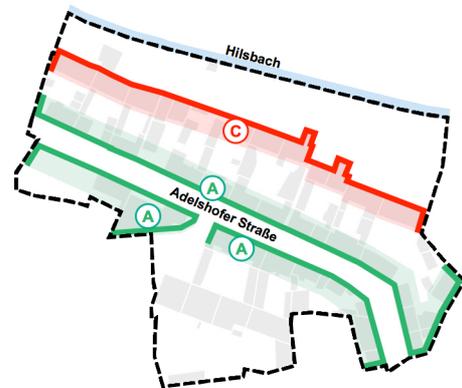
Der Sockel ist als Sichtmauerwerk in Sandstein / Naturstein / Werkstein oder durch Farbwechsel und Strukturwechsel in Putz von der aufsteigenden Außenwand abzusetzen.

Für die in dem Bereich A, dem Bereich B und dem Bereich C liegenden, zum Inneren des Bereiches B hin orientierten Fassaden gilt Folgendes:

Sofern in diesem Absatz keine anderen Festsetzungen zum Fassadenmaterial getroffen werden, gelten die gleichen Festsetzungen wie im vorherigen Absatz.

Fassadenverkleidungen aus Holz sind wie folgt zulässig:

- im Bereich A nur untergeordnet (weniger als 50 % der geschlossenen Wandflächen)
- im Bereich B und C zum Inneren Bereich generell zulässig.
- im Bereich B, dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandt, ist Holz als Fassadenverkleidung unzulässig.



1.4.4 Fassadenbegrünung

– Die folgenden Festsetzungen gelten für alle Bereiche –

Zulässig sind Fassadenbegrünungen durch Rankpflanzen, die eine Kletterhilfe benötigen. Als Kletterhilfen sind Spaliere aus Holz und Metall zulässig. Es dürfen maximal 1/3 der Fassade durch Kletterpflanzen bedeckt sein.

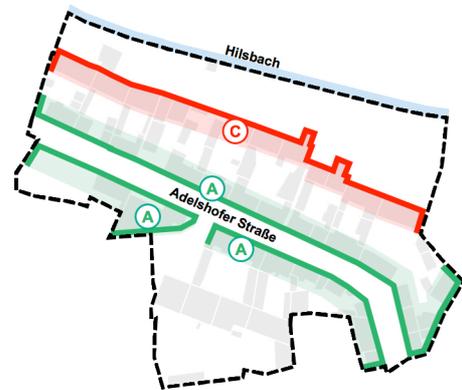
1.4.5 Sonnenschutz

Für die in dem Bereich A der Adelshofer Straße und Rappenaauer Straße zugewandten Gebäude-seiten gilt Folgendes: Gleiches gilt für innerhalb der Bereiche A und C liegende Gebäudeseiten, die senkrecht oder schräg zu den obenstehenden Gebäudeaußenseiten angeordnet sind.

Der Sonnenschutz ist durch Fensterklappläden zu erhalten bzw. herzustellen.

Andere Sonnenschutzeinrichtungen sind nur zusätzlich zu Fensterklappläden zulässig:

- Rollläden, wenn alle konstruktiven Teile verdeckt geführt, oder eingefasst sind. Nur vertikale Führungsschienen, oder Seile dürfen in der Laibung vor dem Fensterrahmen liegen. Andere konstruktive Teile von Sonnenschutzeinrichtungen dürfen Fensterrahmen, Fensterflügel, Fenstergewände sowie Gestaltungselemente unter 1.4.6 nicht überdecken.

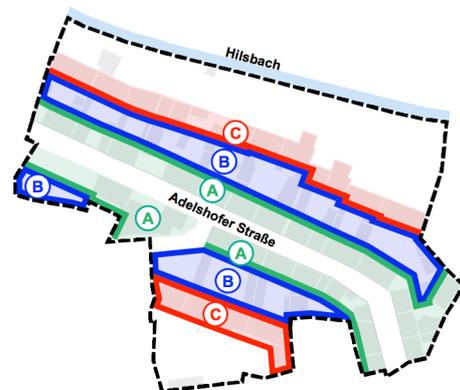


Für die in dem Bereich A, dem Bereich B und dem Bereich C liegenden, zum Inneren Bereich B hin orientierten Fassaden gilt Folgendes. Gleiches gilt für innerhalb des Bereiches B liegende Fassaden, die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandt sind.

Sofern in diesem Absatz keine anderen Festsetzungen zum Sonnenschutz getroffen werden, gelten die gleichen Festsetzungen wie im vorherigen Absatz.

Andere Sonnenschutzeinrichtungen sind auch ohne die zusätzliche Anordnung von Fensterklappläden zulässig.

Es gelten die Anforderungen an andere Sonnenschutzeinrichtungen, darunter auch Rollläden, wie im Absatz 1.4.5 aufgeführt.



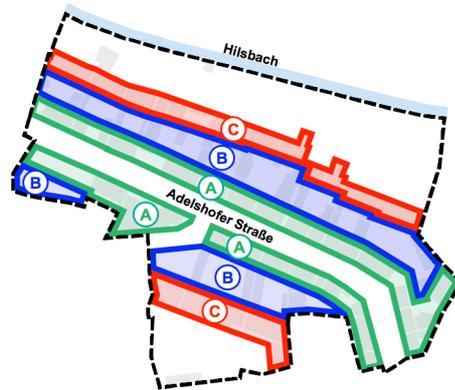
1.4.6 Farbgestaltung

– Die folgenden Festsetzungen gelten für alle Bereiche –

Die zulässigen Farben sind als Anlage 1 in Form von Farbmustern diesen ÖBV beigelegt. Die Farbgestaltung ist mit der Baurechtsbehörde abzustimmen.

Die Farben der Außenwände der Gebäude und der oberirdischen Garagen sind als Putzflächen auszubilden: zulässig sind nur Farben, die nach dem Natural Color System folgende Eigenschaften aufweisen:

- **Folgende Farben aus dem Farbbereich der Grundfarbe Gelb „-Y“:**
S 0510-Y, S 0515-Y, S 0520-Y, S 1005-Y, S 1010-Y, S 1015-Y, S 1020-Y, S 1502-Y, S 1505-Y, S 1510-Y, S 1515-Y, S 2005-Y, S 2010-Y, S 2020-Y, S 2030-Y, S 2040-Y, S 2050-Y, S 3010-Y, S 3020-Y, S 3030-Y, S 3040-Y.
- **Folgende Farben aus dem Farbbereich Gelb mit einem 10%igen Anteil an Rot „-Y10R“:**
S 0510-Y10R, S 0515-Y10R, S 0520-Y10R, S 1005-Y10R, S 1010-Y10R, S 1015-Y10R, S 1020-Y10R, S 1505-Y10R, S 1510-Y10R, S 1515-Y10R, S 2005-Y10R, S 2010-Y10R, S 2020-Y10R, S 2030-Y10R, S 2040-Y10R, S 2050-Y10R, S 3010-Y10R, S 3020-Y10R, S 3030-Y10R, S 3040-Y10R.
- **Folgende Farben aus dem Farbbereich Gelb mit einem 20%igen Anteil an Rot „-Y20R“:** S 0507-Y20R, S 0510-Y20R, S 0515-Y20R, S 0520-Y20R, S 1005-Y20R, S 1010-Y20R, S 1015-Y20R, S 1020-Y20R, S 1505-Y20R, S 1510-Y20R, S 1515-Y20R, S 2005-Y20R, S 2010-Y20R, S 2020-Y20R, S 2030-Y20R, S 2040-Y20R, S 2050-Y20R, S 3010-Y20R, S 3020-Y20R, S 3030-Y20R, S 3040-Y20R
- **Folgende Farben aus dem Farbbereich der Grundfarbe Rot R:** S 0507-R, S 0510-R, S 0515-R, S 0520-R, S 1005-R, S 1010-R, S 1015-R, S 1020-R, S 1502-R, S 1510-R, S 1515-R, S 2005-R, S 2010-R, S 2020-R, S 2030-R, S 2040-R, S 2050-R, S 3010-R, S 3020-R, S 3030-R, S 3040-R.
- **Folgende Farben aus dem Farbbereich Rot mit einem 10%igen Anteil an Blau „-R10B“:**
S 0510-R10B, S 0515-R10B, S 0520-R10B, S 0907-R10B, S 1005-R10B, S 1010-R10B, S 1015-R10B, S 1020-R10B, S 1510-R10B, S 1515-R10B, S 2005-R10B, S 2010-R10B, S 2020-R10B, S 2030-R10B, S 2040-R10B, S 2050-R10B, S 3010-R10B, S 3020-R10B, S 3030-R10B, S 3040-R10B.
- **Folgende Farben aus dem Farbbereich Rot mit einem 20%igen Anteil an Blau „-R20B“:**
S 0510-R20B, S 0515-R20B, S 0520-R20B, S 1005-R20B, S 1010-R20B, S 1015-R20B, S 1020-R20B, S 1510-R20B, S 1515-R20B, S 2005-R20B, S 2010-R20B, S 2020-R20B, S 2030-R20B, S 2040-R20B, S 2050-R20B, S 3005-R20B, S 3010-R20B, S 3020-R20B, S 3030-R20B, S 3040-R20B.



Die Außenwände der Garagen sind im gleichen Farbton wie die zugehörigen Hauptgebäude zu streichen.

Die Farben der sonstigen Fassadenelemente (Türen, Ladenfronten, Schaufenster- und Fensterumrahmungen sofern aus Putz, Gesimse, Geländer, Sockel, Klappläden, Schiebeläden usw.) sind in den folgenden Farben des Natural Color Systems (NCS) zulässig:

Fensterrahmen- und Flügel sind vorzugsweise in weiß auszuführen. Es sind Brauntöne zulässig, wenn sie auf die Gesamtgestaltung der Fassade abgestimmt sind.

Im Weiteren:

- **Grundfarbe Gelb „-Y“:** S 2030-Y, S 2040-Y, S 2050-Y, S 3020-Y, S 3030-Y, S 3040-Y, S 3050-Y, S 4020-Y, S 4030-Y, S 4040-Y, S 5020-Y, S 5030-Y, S 6020-Y.
- **Gelb mit einem 10%igen Anteil an Rot „-Y10R“:** S 2030-Y10R, S 2040-Y10R, S 2050-Y10R, S 3020-Y10R, S 3030-Y10R, S 3040-Y10R, S 3050-Y10R, S 4020-Y10R, S 4030-Y10R, S 4040-Y10R, S 5020-Y10R, S 5030-Y10R, S 6020-Y10R.
- **Gelb mit einem 20%igen Anteil an Rot „-Y20R“:** S 2030-Y20R, S 2040-Y20R, S 2050-Y20R, S 3020-Y20R, S 3030-Y20R, S 3040-Y20R, S 3050-Y20R, S 4020-Y20R, S 4030-Y20R, S 4040-Y20R, S 5020-Y20R, S 5030-Y20R, S 6020-Y20R.
- **Grundfarbe Rot „-R“:** S 2030-R, S 2040-R, S 2050-R, S 3020-R, S 3030-R, S 3040-R, S 3050-R, S 4020-R, S 4030-R, S 4040-R, S 5020-R, S 5030-R, S 6020-R.
- **Rot mit einem 10%igen Anteil an Blau „-R10B“:** S 2030-R10B, S 2040-R10B, S 2050-R10B, S 3020-R10B, S 3030-R10B, S 3040-R10B, S 3050-R10B, S 4020-R10B, S 4030-R10B, S 4040-R10B, S 5020-R10B, S 5030-R10B, S 6020-R10B.
- **Rot mit einem 20%igen Anteil an Blau „-R20B“:** S 2030-R20B, S 2040-R20B, S 2050-R20B, S 3020-R20B, S 3030-R20B, S 3040-R20B, S 3050-R20B, S 4020-R20B, S 4030-R20B, S 4040-R20B, S 5020-R20B, S 5030-R20B, S 6020-R20B.

Die Farbe der Außenwände der Gebäude muss jedoch heller als die Farbe der sonstigen Fassadenelemente sein.

Für die Außenwände und die sonstigen Fassadenelemente dürfen an einem Gebäude die Farben aus verschiedenen Farbfächern verwendet werden.

Beispiel*:

Fassade in der Grundfarbe Gelb im Farbton: S **0510-Y**

Sonstige Fassadenelemente in der Grundfarbe Gelb im Farbton: S **3010-Y**.

Die Farben von Rollläden, sofern zulässig, müssen farblich auf die Fassade harmonisch abgestimmt sein.

Gestaltungselemente

Geschossgesimse, Dachgesimse, Steinkonsolen, Lisenen, Bossierungen, Balkenköpfe, Gewände und vergleichbare Elemente aus Sand- oder Werkstein dürfen nicht verputzt, mit Farbe überstrichen oder verkleidet werden.

Denkmalschutzrechtlich begründet sind sowohl für Fassaden als auch für Fensterrahmen- und Flügel auch andere Farbtöne zulässig.

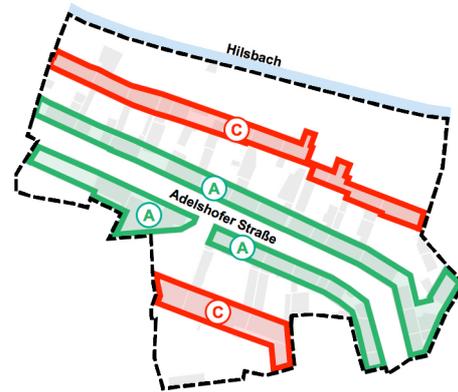
Farbgebungen an Fassaden von denkmalgeschützten Gebäuden sind entsprechend mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

* Weitere Hinweise und ausführliche Erläuterungen beinhaltet die Begründung.

1.5 Dach

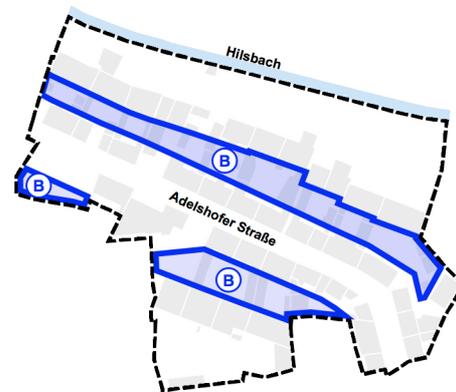
1.5.1 Dachform und Dachneigung

- In Bereich A und C gilt:
- Es sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von $45^\circ - 55^\circ$ zulässig.
- Die Hauptbaukörper sind nur mit einem symmetrischen Satteldach zulässig.
- Oberirdische Garagen und Nebenanlagen sind als Sattel-, Pult- oder Flachdach auszubilden.



In Bereich B gilt:

Es sind Satteldächer und Pultdächer zulässig.



1.5.2 Gestaltung der Dachränder

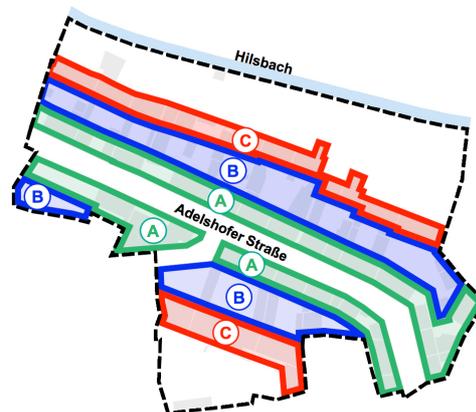
– Die folgenden Festsetzungen gelten für alle Bereiche –

An geneigten Dächern von Hauptgebäuden ist der Ortgang mit Zahnleiste, Windbrett/Ortbrett oder Stellbrett auszubilden. Ortgangziegel sind nicht zulässig.

Die Traufe ist als Kastengesims mit vorgehängter halbrunder Metallrinne auszubilden.

Der Ortgang muss bei nicht angebaute Bauweise 10 – 25 cm, die Traufe mindestens 30 – maximal 50 cm vorspringen. Bei angebaute Bauweise ist ein Ortgang ohne Vorsprung zulässig.

Bei Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sind Abweichungen von dem oben beschriebenen Gestaltungsgrundsatz aus technisch/konstruktiven Gründen ausnahmsweise zulässig.



1.5.3 Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Dachfenster

Für die in dem Bereich A der Adelshofer Straße und Rappenaue Straße zugewandten Gebäudeseiten gilt Folgendes: Gleiches gilt für innerhalb der Bereiche A und C liegende Gebäudeseiten, die senkrecht oder schräg zu den obenstehenden Gebäudeaußenseiten angeordnet sind.

- Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Dachliegefenster, die über eine Dachfläche ragen (so genannte aufgekeilte Dachliegefenster) sind nicht zulässig.
- Dachflächenfenster, die der Belichtung von Wohnräumen dienen, sind nur in der Ebene der Dachfläche und nach den Festsetzungen des nachfolgenden Absatzes unter „Zulässige Dachfenster“ zulässig.
- Querbauten, von der Außenwand aufsteigend, sind nicht zulässig.

Für die in dem Bereich C der Hilsbach zugewandten Gebäudeseiten gilt Folgendes

- Dacheinschnitte und Dachliegefenster, die über eine Dachfläche ragen (so genannte aufgekeilte Dachliegefenster) sind nicht zulässig.
- Dachflächenfenster, die der Belichtung von Wohnräumen dienen, sind nur in der Ebene der Dachfläche und nach den Festsetzungen des nachfolgenden Absatzes unter „Zulässige Dachfenster“ zulässig.
- Querbauten, von der Außenwand aufsteigend, sind nicht zulässig.
- Dachaufbauten (in Form von Gauben) sind nicht zulässig.

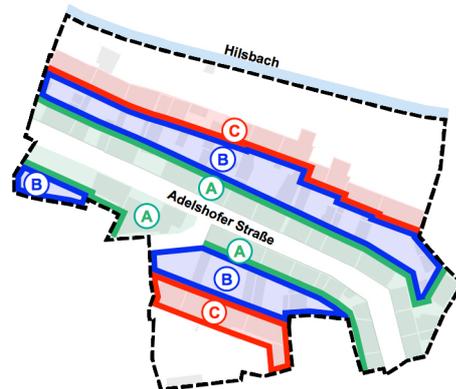
Für die in dem Bereich A, dem Bereich B und dem Bereich C liegenden, zum Inneren Bereich B hin orientierten Fassaden gilt, sofern sie vom Öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind, Folgendes

Dacheinschnitte

- Dacheinschnitte sind zulässig.

Dachaufbauten

- Dachaufbauten in Form von Dachgauben und Dachfenstern (i.F.v. Dachflächenfenstern und Dachliegefenstern - so genannte aufgekeilte Dachliegefenster) sowie Querbauten sind zulässig.



Begriffsdefinitionen und Zulässigkeiten für die Bereiche A,B,C:

Dachgauben

- Dachgauben auf Nebenanlagen sind unzulässig.
- Dachgauben sind in der Form von SchlepPGAuben zulässig.
- Die stehende Höhe von Dachgauben, gemessen ab Austritt aus der Ebene der Dachhaut bis zum Schnitt mit der Vorderkante Dachaufbau (Ansichtshöhe), oder mit der Oberkante (OK) Dachhaut der Dachgaube mit dessen Dachfläche darf max. 1,50 m betragen. Diese Höhe wird gemessen vom Austritt der Dachgaube an der OK Dachfläche an der tiefsten Stelle bis zum Schnittpunkt der senkrechten Ebene der Dachgaube (Wand oder Fenster) mit der OK der Dachdeckung der Dachgaube. Es ist zu gewährleisten, dass auch die Höhe der Ansicht der Gaube frontal gesehen, nicht höher als 1,50 m ist, auch gemessen ab Austritt der Gaube aus der Dachfläche an der tiefsten Stelle.
- Die Breite von Dachgauben darf maximal 1,25 m betragen.
- Verschiedene Formen von Dachgauben auf einer Gebäudeseite sind unzulässig.
- Dachgauben sind in ihrer Farbgebung der Farbe der Dachflächen anzugleichen.

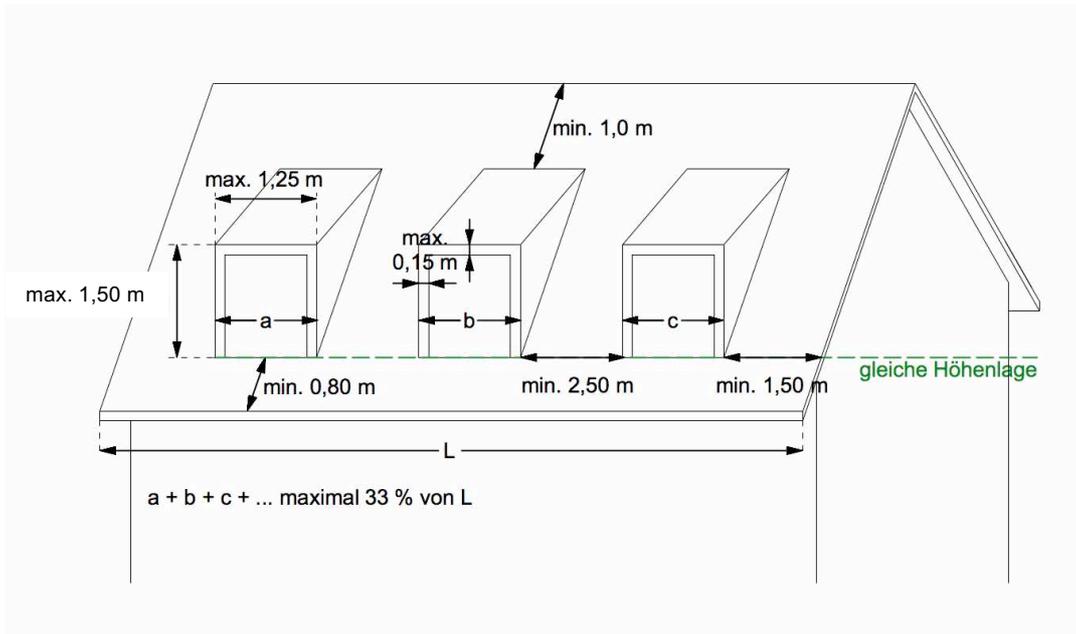


Abbildung 1: Dachgauben, unmaßstäblich

Zulässige Dachfenster

- Die zulässigen Dachfenster müssen von der unteren Dachbegrenzung / Traufe mindestens 0,8 m (gemessen von der Vorderkante der oberen Dachhaut), vom First mindestens 1,0 m und vom Ortgang 1,5 m Abstand einhalten. Jeweils gemessen in der Ebene der Dachfläche von der Außenkante der Dachfläche zum Dachaufbau gemessen.
- Die Breite von zulässigen Dachfenstern darf maximal 1,25 m betragen
- Die zulässigen Dachfenster sind im Format als stehende Rechtecke mit einer maximalen Höhe, in der Dachfläche gemessen, von 2,0 m, gemessen an den sichtbaren Außenrändern, zulässig.

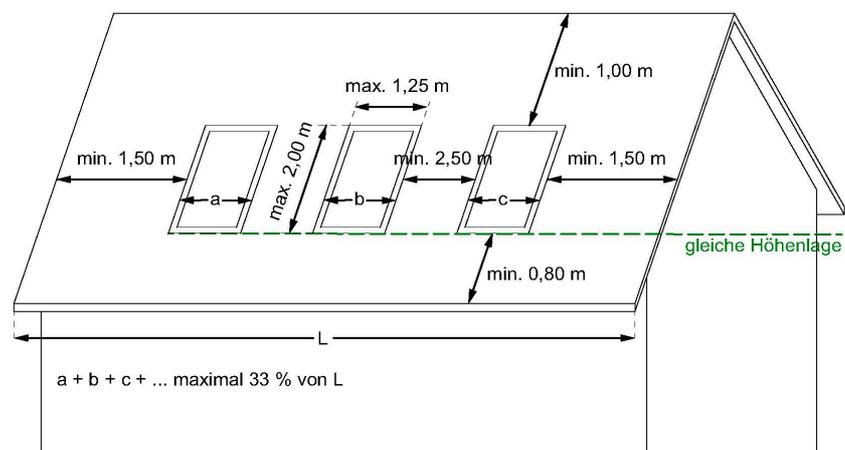


Abbildung 2: Dachfenster, unmaßstäblich

Kombination von zulässigen Dachfenstern und Dachgauben

- Ein Nebeneinander von Dachgauben und zulässigen Dachfenster auf einer Gebäudeseite ist unzulässig.
- Die Dachgauben einer Dachfläche bzw. die zulässigen Dachfenster einer Dachfläche sind in gleicher Höhenlage auszubilden.
- Die Summe der Breite von Dachgauben bzw. zulässigen Dachfenstern darf je Gebäudeseite maximal 33 % der jeweiligen Gebäudelänge, gemessen von Außenwand zu Außenwand betragen.
- Der Abstand nebeneinanderliegender Dachgauben bzw. zulässigen Dachfenster muss mindestens 2,5 m betragen.

Querbauten

- Querbauten sind von der Außenwand der Gebäude aufsteigende Dachaufbauten, die die Traufe durchschneiden.

1.5.4 Technische Dachaufbauten - Solaranlagen

– Die folgenden Festsetzungen gelten für alle Bereiche –

Anlagen zur Nutzung von solarer Energie sind nur parallel zur Dachneigung montiert zulässig. Eine aufgeständerte Photovoltaikanlage ist nicht zulässig.

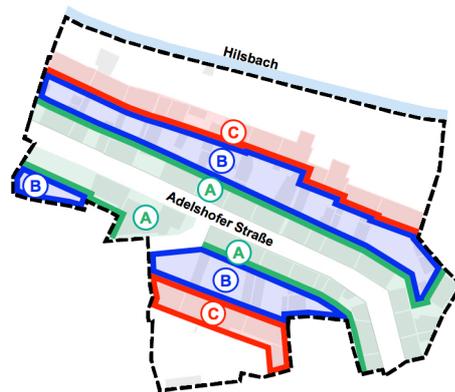
Die Montage kann ins Dach integriert, zum Beispiel auch durch Solarziegel, oder auf der Dachdeckung mit einem max. Abstand von 10 cm erfolgen.

Ein Überschreiten der tatsächlich gebauten Höhe des Dachfirstes ist nicht zulässig.

Wenn die Solaranlagen nicht die gesamte Dachfläche einnehmen, sind sie zu rechteckigen Flächen zusammenzufassen.

Es ist lediglich die Installation von anthrazitfarbenen, schwarzen Modulen oder an die Ziegelfarbe angepassten Modulen, rot bis rotbraun, je nach Ziegelfarbe, zulässig. Es sind ausschließlich matte Module zu verwenden, zum Beispiel sind blauschimmernde oder silberfarbenschimmernde Module unzulässig.

Photovoltaikanlagen sind nur rahmenlos oder mit einem Rahmen in derselben Farbe wie die Photovoltaikmodule zulässig. Silberne oder glänzende Materialien für den Rahmen sind unzulässig.



1.5.5 Farben und Materialien

– Die folgenden Festsetzungen gelten für alle Bereiche –

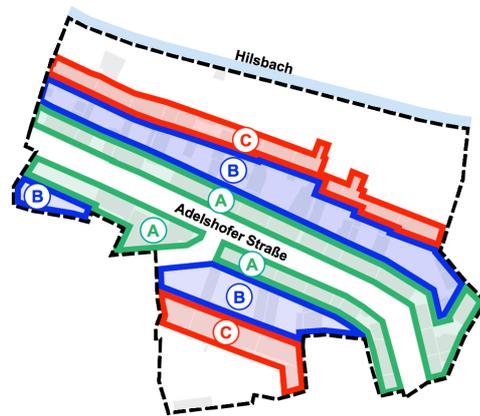
Als Dacheindeckungen baulicher Anlagen sind rote, rotbraune oder braunrote Dachziegel in Form von Biberschwanz oder flächenebenen Dachsteinen zulässig (ohne Glasuren).

Die Dächer von baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Grundstück sind einheitlich zu decken.

Verwahrungen, Dachrinnen, Fallrohre und Entlüftungsröhre sind in Metall mit matter Oberfläche auszuführen. Diese Elemente sind in ihrer Metallfarbe zu belassen, oder innerhalb des Farbspektrums für „Sonstige Fassadenelemente“ zu streichen.

Entlüftungskamine und Abgasleitungen sind, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, ebenfalls in Metall mit matter Oberfläche auszuführen.

Schornsteine sind verputzt, in Sichtmauerwerk oder durch Naturmaterial verkleidet herzustellen.



2. Werbeanlagen, Automaten (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

– Die folgenden Festsetzungen gelten für alle Bereiche –

2.1.1 Zulässigkeiten

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Senkrecht übereinanderstehende Schriftzeichen
- Spruchbänder und Fahnen
- Schriften und Zeichen an Vordächern und Markisen
- Selbstleuchtende Transparente
- Werbeanlagen in Form von Wechsellichtern, Lauflichter, elektronische Laufbänder, Boostern, Videowände
- Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden
- Freistehende Werbeanlagen

2.1.2 Gestaltung

- Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtgröße von 0,5 qm zulässig.
- Schriften auf Fassaden oder Schaufenstern dürfen nur aus Einzelbuchstaben oder aus einem Schriftzug bestehen. Sie dürfen nicht auf schildartigen Trägern oder auf innenbeleuchteten Kästen aufgebracht werden.
- Die Höhe von Schriften, Zeichen und Symbolen darf höchstens 40 cm betragen, einzelstehende Buchstaben oder Zeichen können hierbei 50 cm hoch sein
- Die Länge von Schriften beträgt maximal 50 % der Fassadenlänge.

- Glänzende, reflektierende und grelle Farben, Materialien und Werbeanlagen sind nicht zulässig. Wechselndes sowie bewegtes Licht ist ebenfalls unzulässig.
- Die Beleuchtung von aufgetragenen Schriften darf mit Punktleuchten erfolgen. Schriften dürfen auch indirekt von der Schriftrückseite (Schattenschrift), oder linear von unten durch eine Linienlichtquelle beleuchtet werden. Die Konstruktion der Linienlichtquelle hat eine Ansichtsbreite von max. 6 cm, kragt max. 6 cm aus der Fassadenebene heraus und ist in der Länge auf die Länge der Schrift begrenzt. Leitungen sind unter Putz zu verlegen. Blendwirkungen gegenüber Anwohnern und Passanten sind zu vermeiden.

2.1.3 Ort der Anbringung

- Werbeanlagen
- Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden und nur maximal an einer Gebäudeseite an der Stätte der Leistung angebracht werden.
- Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Brüstungshöhe eines 1. Obergeschosses sowie oberhalb der Traufkante der Gebäude, oder auf dem Dach bzw. dem Dachgesims, ist unzulässig.
- Werbeanlagen müssen von den Geschossgesimsen einen Abstand von 10 cm und von den Gebäudekanten einen Abstand von 100 cm – jeweils in der Fassadenebene gemessen – einhalten.
- Je Betrieb oder Institution innerhalb eines Grundstücks, ist an der Gebäudefront, die dem öffentlichen Straßenraum zugewandt ist, nur eine Werbeanlage zulässig. Liegt der eigentliche Betrieb, oder die Institution im rückwärtigen Bereich (Bereich B und C), ist dort eine zweite Werbeanlage an der Stätte der Leistung zulässig.
- Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude, sind in Größe, Art, Form und Farbe aufeinander abzustimmen.
- Automaten
- Zulässige Automaten sind nur in Laden- und Hauseingängen, Hofeinfahrten oder Passagen sowie als integrierter Bestandteil von Schaufensteranlagen zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO) – Die folgenden Festsetzungen gelten für alle Bereiche –

3.1 Spitzgärten

Die denkmalgeschützten Spitzgärten (siehe Planzeichnung) sind zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

3.2 (Stütz-)mauern und Böschungen

Stützmauern, Einfriedungs- und Einfassungsmauern sind nur in Sandstein, Tuffstein oder Werkstein zu errichten. Verputzte Mauerelemente können in Verbindung mit Sand- oder Werksteinelementen in Sandsteinfarbe als Abdeckung oder zur Gliederung zugelassen werden.

3.3 Müllbehälterstandplätze

Bewegliche private Abfallbehälter sind jeweils auf dem Grundstück unterzubringen und in den Gebäuden, in Garagenbauten, in Grundstückseinfriedungen oder eigenständige Einhausungen zu integrieren.

4. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

4.1 Zulässigkeit und Materialien

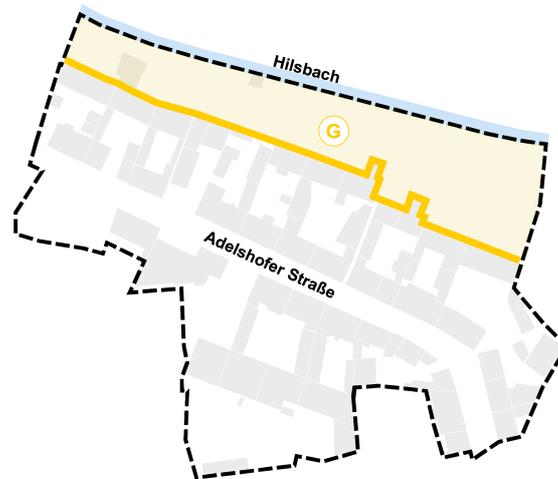
Folgende Einfriedungsmaterialien und -höhen sind zulässig:

Im Bereich A angrenzend zur Adelshofer Straße, zur Schafhausgasse und entlang der Flurstücke 266, 273 und 4765/3 innerhalb der Bereiche A, B und C:

- lebende Hecken und Mauern bis maximal 1,8 m Höhe

Im Bereich G:

- lebende Hecken bis maximal 1,80 m Höhe
- Holzlattenzäune, Lattenzäune in Holzoptik und Metallstabzäune in transparenter Bauweise (maximal 50 % Schließungsgrad) bis maximal 1,8 m Höhe
- Sand-, Tuff- oder Werksteinmauern bis maximal 1,0 m Höhe



Doppelstabmattenzäune mit eingeflochtenen flächigen Sichtschutz sind generell nicht zulässig.

Als Bezugspunkt für die Höhe gilt das angrenzende Gelände an jeder Stelle der Einfriedung.

5. Anforderungen an die Bepflanzung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Bei Anpflanzungen dürfen nur gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Eppingen aus der folgenden Liste verwendet werden.

Die Pflanzen sollen aus dem Herkunftsgebiet Nr. 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) stammen. **Empfohlen werden die fett gedruckten Arten** ⁺

Der Verzicht auf das Anpflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen (mit Ausnahme von Eiben - *Taxus baccata*) wird empfohlen.

Bäume:

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>

⁺ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. – 1. Auflage 2002

Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>

... sowie standortgerechte, gebietsheimische **Obstbaumsorten**

Hinweis: Es sind heimische Obstbaumsorten u.a. nach Empfehlungen des Verbands der Bediensteten für Obstbau, Gartenbau und Landespflege Baden-Württemberg e.V. zu verwenden.

Sträucher:

Deutscher Name	Botanischer Name
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Beispiele von Rankgewächsen (nicht selbstklimmend):

Deutscher Name	Botanischer Name
Berg-Waldrebe ‚Rubens‘	<i>Clematis montana</i> ‚Rubens‘
Berg-Waldrebe	<i>Clematis montana</i>
Echtes Geißblatt	<i>Lonicera caprifolium</i>
Heimisches Waldgeißblatt	<i>Lonicera prclymemum</i>
Immergrünes Geißblatt	<i>Lonicera henryi</i>

6. Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar ist.

Parabolantennen auf Dachflächen müssen der Farbgebung der Dacheindeckung entsprechen und dürfen ebenso nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sein.

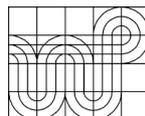
7. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Neuanlage von Niederspannungsfreileitungen zur Stromversorgung unzulässig.

8. Verfahrensvermerke

Beschluss über die Einleitung des Satzungsverfahrens über Örtliche Bauvorschriften	am 19.03.2019
Auslegungsbeschluss des Entwurfs der Örtlichen Bauvorschriften	am 18.07.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 6 LBO	am 25.08.2023
Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 6 LBO	vom 11.09.2023 bis 11.10.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 74 Abs. 6 LBO	vom 11.09.2023 bis 11.10.2023
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 4 GemO B-W	am 23.01.2024
Inkrafttreten der Satzung durch öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 6 LBO	am 02.02.2024

Ausgefertigt:
Eppingen, den 01.02.2024



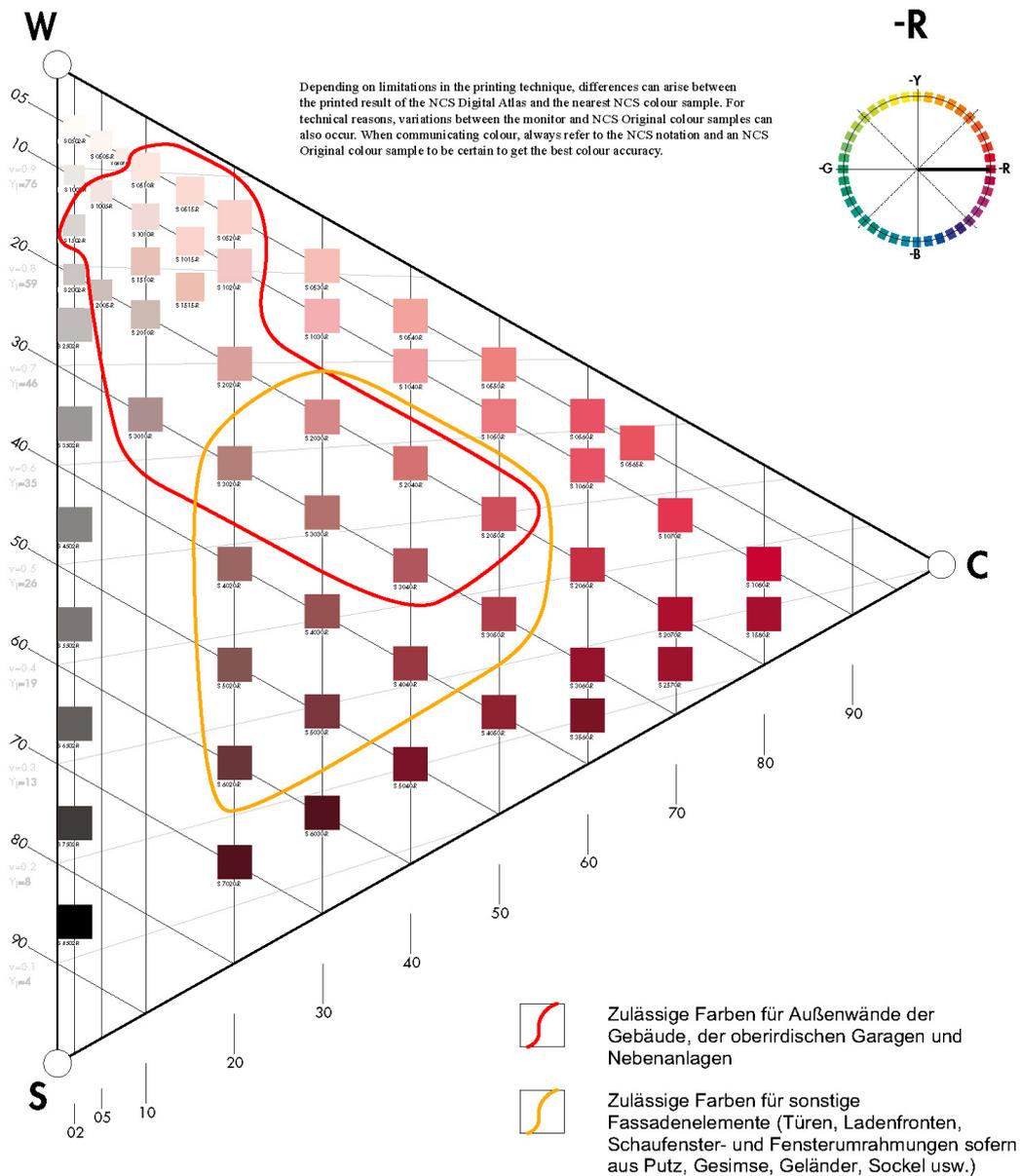
WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB
Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
T 0711. 2 55 09 55 0
info@wick-partner.de

.....
Peter Thalmann, Bürgermeister

Planverfasser

9. Anlage 1: Farbpaletten Natural Color System

NCS DIGITAL ATLAS 1950

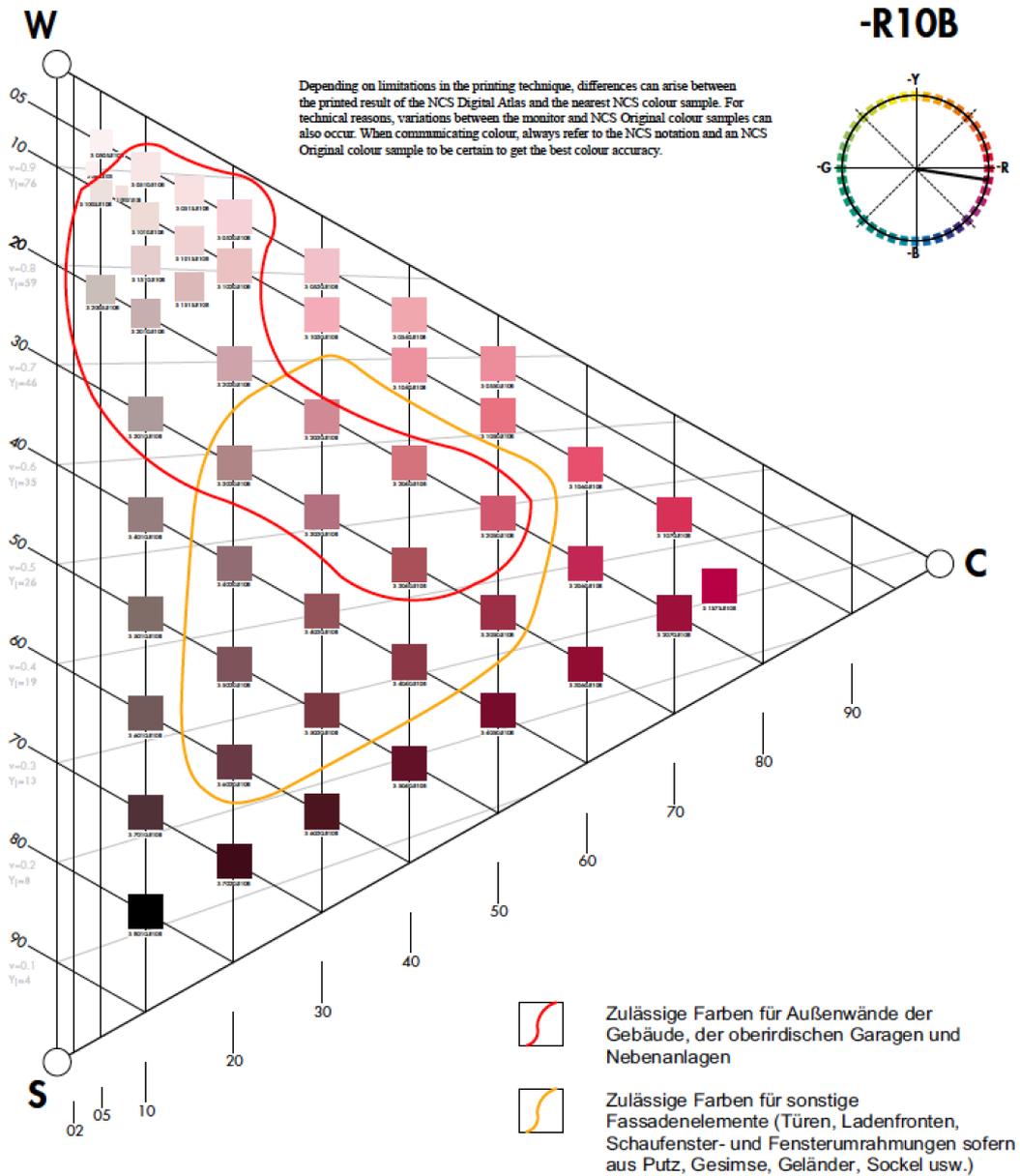


Natural Color System[®] - The international language of colour communication[™]

NCS - Natural Color System[®], the NCS[®] notations and NCS[®] products are the property of the Scandinavian Colour Institute AB, Stockholm ©SCI 2007.



NCS DIGITAL ATLAS 1950

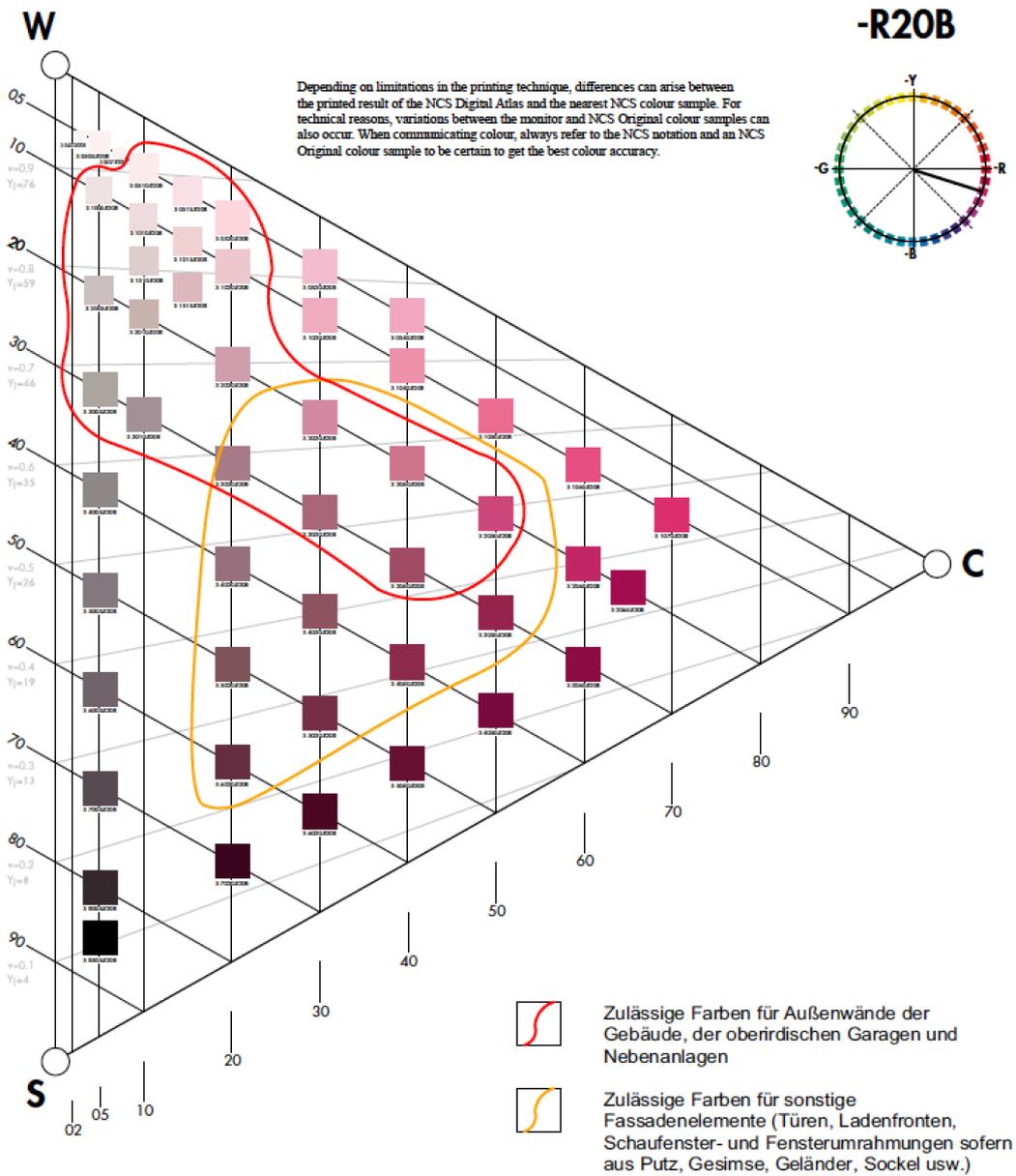


Natural Color System[®] - The international language of colour communication[™]

NCS - Natural Color System[®], the NCS[®] notations and NCS[®] products are the property of the Scandinavian Colour Institute AB, Stockholm ©SCI 2007.



NCS DIGITAL ATLAS 1950

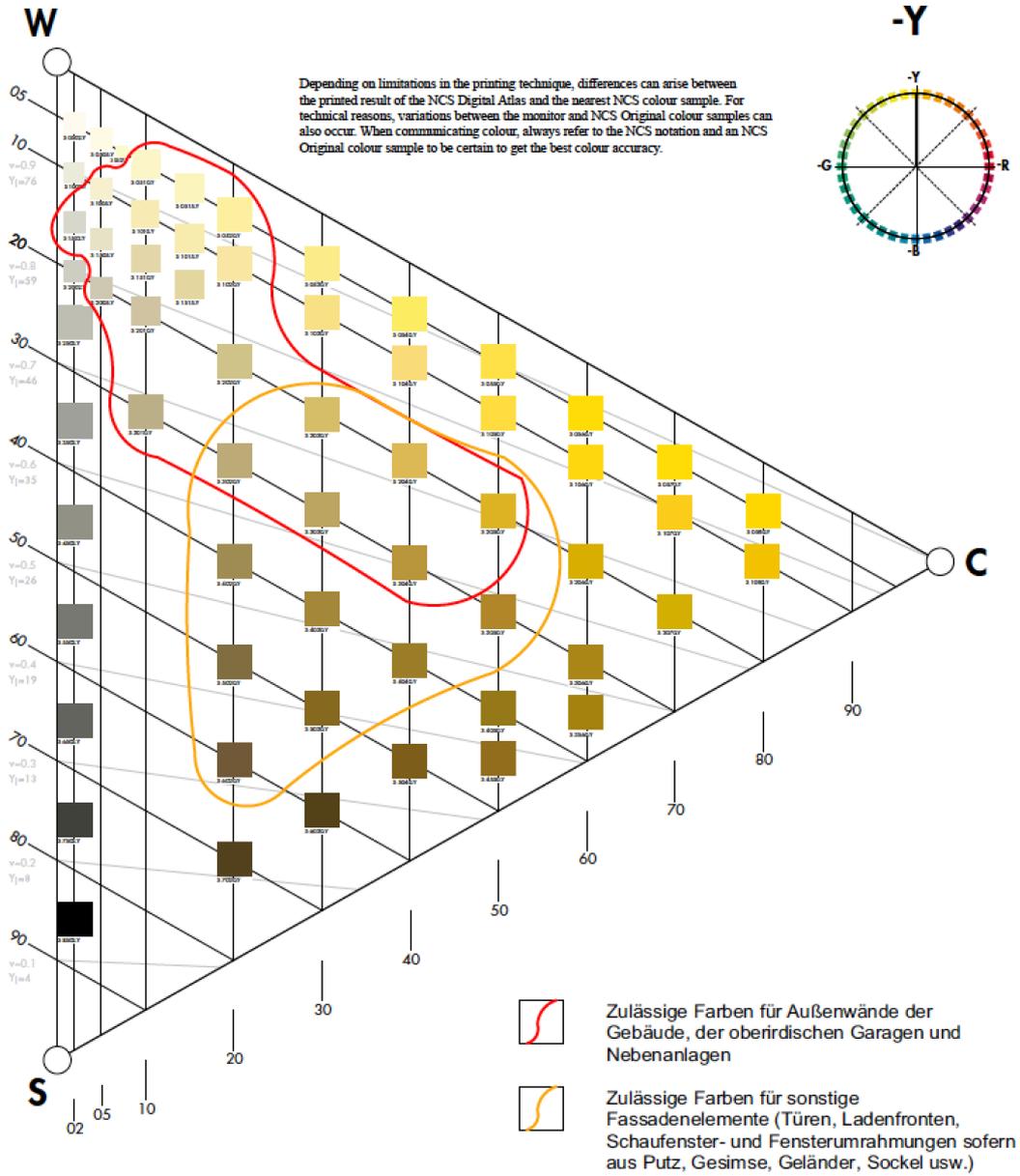


Natural Color System[®] - The international language of colour communication[™]

NCS - Natural Color System[®], the NCS[®] notations and NCS[®] products are the property of the Scandinavian Colour Institute AB, Stockholm ©SCI 2007.



NCS DIGITAL ATLAS 1950

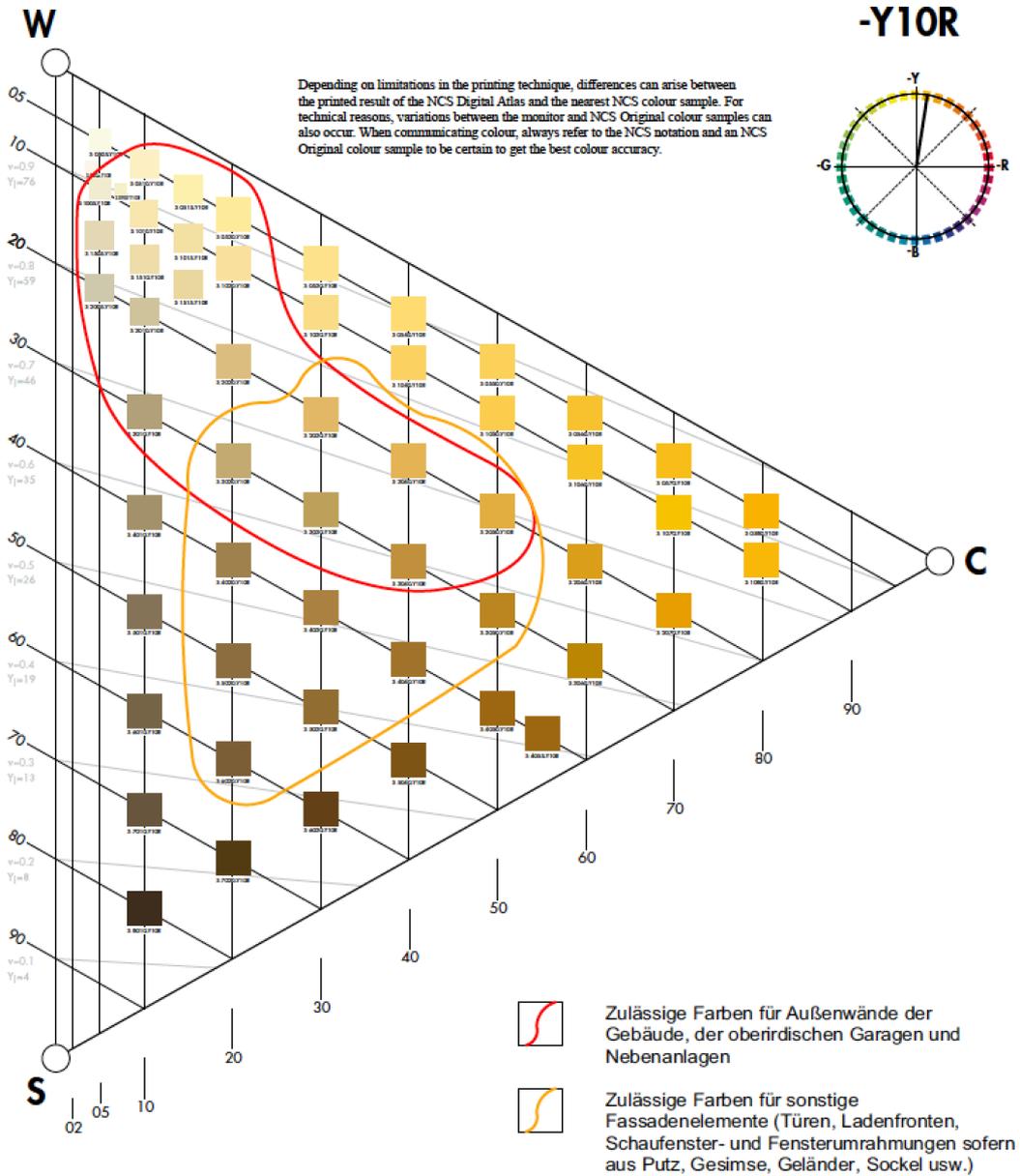


Natural Color System® - The international language of colour communication™

NCS - Natural Color System®, the NCS® notations and NCS® products are the property of the Scandinavian Colour Institute AB, Stockholm ©SCI 2007.



NCS DIGITAL ATLAS 1950

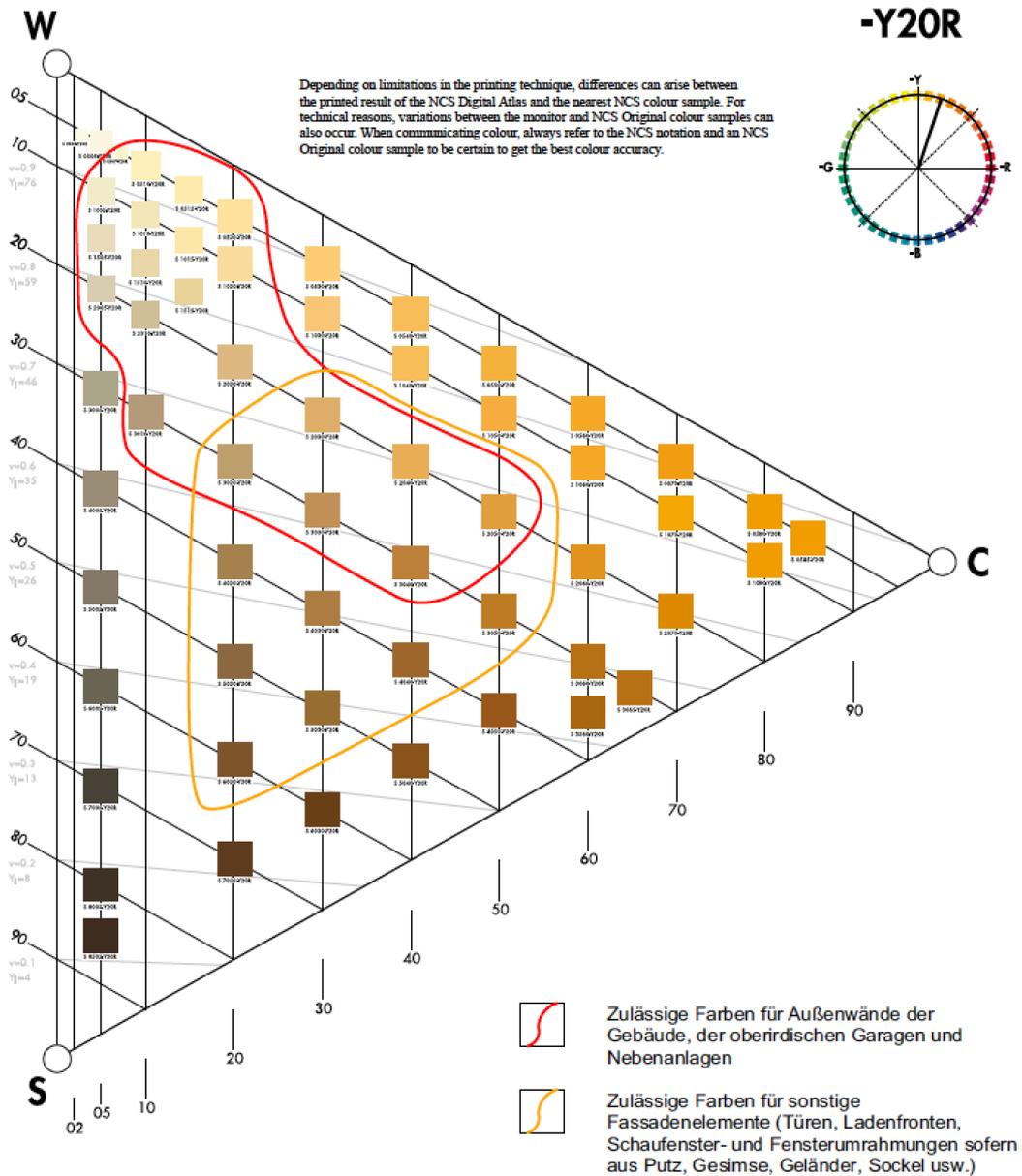


Natural Color System[®] - The international language of colour communication[™]

NCS - Natural Color System[®], the NCS[®] notations and NCS[®] products are the property of the Scandinavian Colour Institute AB, Stockholm ©SCI 2007.



NCS DIGITAL ATLAS 1950



Natural Color System® - The international language of colour communication™

NCS - Natural Color System®, the NCS® notations and NCS® products are the property of the Scandinavian Colour Institute AB, Stockholm ©SCI 2007.



10. Anlage 2: Bildbeispiele

Im Folgenden werden einige Positiv-Beispiele zur Gestaltung von Modellhäusern für die Adelshofer Vorstadt gezeigt. Diese Beispiele stammen aus Durlach, in denen die Modellhäuser ihren Ursprung haben. Unter der Abbildung werden die besonders gut gestalteten Merkmale genannt.



Abb. 3: Fenster- und Fassadengliederung

Quelle: Datenbank der Kulturdenkmale Karlsruhe:
<https://web1.karlsruhe.de/db/kulturdenkmale/detail.php?id=01270>, aufgerufen am 11.04.2022



Abb. 4: Abgestimmte Farbgebung von Sockel und Fassade, Fensterklappäden

Quelle: Datenbank der Kulturdenkmale Karlsruhe:
<https://web1.karlsruhe.de/db/kulturdenkmale/detail.php?id=01344>, aufgerufen am 11.04.2022



Abb. 5: Fenster- und Fassadengliederung, abgesetzter Sockel, Fensterklappläden, Dachfläche und Traufe

Quelle: Datenbank der Kulturdenkmale Karlsruhe:
<https://web1.karlsruhe.de/db/kulturdenkmale/detail.php?id=01366>, aufgerufen am 11.04.2022



Abb. 6: Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss, Fenster- und Fassadengliederung, Fensterklappläden, abgestimmte Farbgestaltung von Fensterklappläden, Sockel und Tor sowie von Fassade und Gesimsen, Materialität des Tores (Holz)

Quelle: Datenbank der Kulturdenkmale Karlsruhe:
<https://web1.karlsruhe.de/db/kulturdenkmale/detail.php?id=01373>, aufgerufen am 11.04.2022



Abb. 7: Fenster- und Fassadengliederung, Fensterklappläden, abgestimmte Farbgestaltung von Sockel, Fassade und Gesimse sowie Details (Regenrohr)

Quelle: Datenbank der Kulturdenkmale Karlsruhe:
<https://web1.karlsruhe.de/db/kulturdenkmale/detail.php?id=01408>, aufgerufen am 11.04.2022



Abb. 8: Fenster- und Fassadengliederung, Fassadenbegrünung, Dachlandschaft, abgestimmte Farbgestaltung von Sockel, Fensterklappläden sowie der Fassade

Quelle: Datenbank der Kulturdenkmale Karlsruhe:
<https://web1.karlsruhe.de/db/kulturdenkmale/detail.php?id=03110>, aufgerufen am 11.04.2022



Abb. 9: Im Bereich A, dem Bereich B und dem Bereich C, zum Inneren Bereich B hin orientierten zulässigen Dachaufbauten: Gauben

Quelle: Datenbank der Kulturdenkmale Karlsruhe:
<https://web1.karlsruhe.de/db/kulturdenkmale/detail.php?id=01373>, aufgerufen am 11.04.2022



Große Kreisstadt Eppingen

**Satzung über
Örtliche Bauvorschriften
Nr. 0750.061.00**

„Adelshofer Vorstadt Ost“

Begründung

zu den Örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 (1) LBO

Stand: 09.01.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Erfordernis der Planung	3
2. Ziele und Zwecke der Planung	5
3. Verfahrensablauf sowie Verfahrensart	5
4. Umwelt- und Naturschutz.....	6
5. Geltungsbereich	6
6. Angaben zum Bestand	7
6.1 Lage und Topografie	7
6.2 Bebauung, Nutzung und Erschließung.....	7
6.3 Freiräume.....	8
7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften	8
7.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	8
7.1.1 Dachränder	8
7.1.2 Gebäudehöhe	8
7.1.3 Gebäudetiefe.....	9
7.1.4 Gebäudefassade.....	9
7.1.5 Formate und Gestaltung von Wandöffnungen	10
7.1.6 Fassadenmaterial.....	11
7.1.7 Fassadenbegrünung	12
7.1.8 Sonnenschutz	12
7.1.9 Farbgestaltung	13
7.1.10 Dach.....	14
7.1.11 Technische Dachaufbauten – Solaranlagen	17
7.1.12 Farben und Materialien.....	17
7.2 Werbeanlagen, Automaten.....	17
7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	18
7.3.1 Spitzgärten.....	18
7.3.2 (Stütz-)mauern und Böschungen.....	18
7.3.3 Müllbehälterstandplätze.....	18
7.4 Einfriedungen	18
7.5 Anforderungen an die Bepflanzung.....	19
7.6 Außenantennen.....	19
7.7 Niederspannungsfreileitungen.....	19

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Begründung bezieht sich auf die örtlichen Bauvorschriften des Geltungsbereichs *Adelshofer Vorstadt Ost*.

Das Plangebiet der „Adelshofer Vorstadt Ost“ grenzt östlich unmittelbar an die denkmalgeschützte Gesamtanlage gem. § 19 Denkmalschutzgesetz (DschG) an und stellt durch die Straßenrandbebauung der traufständig angeordneten Gebäude städtebaulich ein Eingangstor in die mittelalterliche Enge der Altstadt Eppingens dar. Nur die Rappenaauer Straße trennt die beiden Quartiere voneinander. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Altstadt, beeinflusst die *Adelshofer Vorstadt Ost* das denkmalgeschützte Gesamtensembles der Altstadt Eppingens.

Die *Adelshofer Vorstadt Ost* ist geprägt durch denkmalgeschützte Modellhäuser und Grünflächen („Spitzgärten“), die nach § 2 und § 28 DschG geschützt sind. Die einzigartige Gebäudetypologie, in Form einer Hoftypologie, setzt sich aus Haupt- und mehreren Nebengebäuden zusammen. Diese Typologie ist an das Grundrisschema des mitteldeutschen Gehöfts (fränkischer Dreiseithof) angelehnt. Erste Modellhäuser in der *Adelshofer Vorstadt* entstanden Mitte des 19. Jahrhunderts und wurden im klassizistischen Stil errichtet. Diese Typologie sowie der Stil der Gebäude ist ortsbildprägend und damit ein unverwechselbarer Teil der Innenstadt sowie des Siedlungsbildes der Stadt Eppingen.

Durch die verstärkte Zunahme von Bauvoranfragen, drängt sich die Erfordernis auf, diese einzigartige und ortsbildprägende Struktur der *Adelshofer Vorstadt* bauordnungsrechtlich zu sichern, um das Erscheinungsbild zu wahren.

Hierzu wurden in den vergangenen Jahren verschiedene planungsrechtliche Sicherungsinstrumente angewandt:

Der *Rahmenplan* „Adelshofer Vorstadt“, der 2019 im Vorfeld erarbeitet wurde, zeigt sowohl in Plan- als auch in Textform den heutigen Bestand im Detail auf. Der Rahmenplan als räumliches Leitbild benennt in einem nächsten Schritt Handlungsfelder und –optionen und formuliert somit maßgebliche Entwicklungsziele für die *Adelshofer Vorstadt*.

Das Plangebiet liegt bauordnungsrechtlich im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Ein Bebauungsplan für diesen Bereich liegt nicht vor. Deshalb ist die Zulässigkeit von Vorhaben bisher nach § 34 *BauGB* zu beurteilen.

Die *Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*, die für die *Adelshofer Vorstadt Ost* besteht, besagt, dass zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt die Errichtung, der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen oder Freiflächen einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Aufgrund der oben dargestellten besonderen Bedeutung des Gebiets, sind die oben genannten Instrumente (Rahmenplan, Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 *BauGB*, Erhaltungssatzung) zur Beurteilung von (Bau-)Vorhaben jedoch nicht hinreichend geeignet, um die prägende Stadtgestalt zu sichern. Der Rahmenplan als informelles Instrument hat keinen Bindungscharakter; die Erhaltungssatzung schützt zwar die städtebauliche Eigenart des Gebietes, macht jedoch keine Vorgaben dazu, wie dies konkret erreicht werden kann.

Auch der Denkmalschutz greift nur für einzelne Gebäude bzw. Spitzgärten, nicht jedoch für die Gesamtheit der Gebäude- und Freiraumstruktur.

Folgende Gebäude / Spitzgärten stehen unter Denkmalschutz:

Straße u. Hausnummer	Bezeichnung	Flurstücks-Nr.:	DSchG
Adelshofer Straße	Historische Grünfläche, Wiesen und Gärten (Sachgesamtheit) z. T. Gärten der zugehörigen Gehöfte	262/1, 262/2, 263, 264, 265/1, 265/2, 267, 267/1, 268, 269, 271, 272, 271/1	§ 2
Adelshofer Straße 2	Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau, zweigeschossige Fachwerkbauten mit massivem Erdgeschoss und einseitigem Krüppelwalmdach, bezeichnet 1785 (Kellertor des Hauptgebäudes)	291	§ 2
Adelshofer Straße 3	Wohnhaus (sog. Modellhaus) einer ehem. Hofanlage, zweigeschossiger Putzbau mit seitlicher Tordurchfahrt, bezeichnet 1833	306	§ 2
Adelshofer Straße 8, 8/1	Hofanlage mit Wohnhaus (sog. Modellhaus) einer ehem. Hofanlage, zweigeschossiger Putzbau mit seitlicher Tordurchfahrt, um 1804, ehem. Doppelstallscheuer (heute Wohnnutzung) und Garten (Samtgesamtheit)	272	§ 2
Adelshofer Straße 10	Hofanlage mit Doppelwohnhaus (sog. Modellhäuser), zweigeschossiger Putzbau mit mittiger Tordurchfahrt, um 1806, Nebengebäuden und ehem. Doppelstallscheuer (heute Wohnnutzung), Garten (Samtgesamtheit)	271	§ 2
Adelshofer Straße 12, 12/1	Hofanlage mit Doppelwohnhaus (sog. Modellhäuser) und gemeinsamer Tordurchfahrt, zweigeschossige Putzbauten, bez. 1809 (§ 28); Nebengebäuden, Doppelstallscheuer, Garten (Samtgesamtheit)	266, 267, 267/1	§ 28
Adelshofer Straße 13	Wohnhaus (sog. Modellhaus) einer Hofanlage, zweigeschossiger Putzbau mit seitlicher Tordurchfahrt, bezeichnet 1847	310	§ 2

Straße u. Hausnummer	Bezeichnung	Flurstücks-Nr.:	DSchG
Adelshofer Straße 14	Hofanlage mit Wohnhaus (sog. Modellhaus), zweigeschossiger Putzbau mit seitlicher Tordurchfahrt, bezeichnet 1807, Nebengebäude, Stallscheuer und Garten (Sachgesamtheit)	265/2	§ 2
Adelshofer Straße 15	Hofanlage mit Wohnhaus (sog. Modellhaus), zweigeschossiger Putzbau, Tordurchfahrt mit Nr. 17 (bezeichnet 1851, ornamentierte Torflügen), Nebengebäude und Stallscheuer (Sachgesamtheit)	311	§ 2
Adelshofer Straße 16	Hofanlage mit Wohnhaus (sog. Modellhaus), zweigeschossiger Putzbau mit seitlicher Tordurchfahrt, Anfang 19. Jahrhundert, Nebengebäude (ohne Umbau von 1948), Stallscheuer, Garten (Sachgesamtheit)	265/1, 265/1	§ 2
Adelshofer Straße 20	Doppelwohnhaus (sog. Modellhäuser) einer ehem. Hofanlage, zweigeschossiger Putzbau mit gemeinsamer Tordurchfahrt, bezeichnet 1807	261	§ 2

2. Ziele und Zwecke der Planung

Für den Bereich *Adelshofer Vorstadt* besteht das Planungsziel einer Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes aus baulicher Sicht und aus Sicht einer für die Innenentwicklung ebenfalls bedeutsamen Freiraumstruktur. Hierzu gehört neben einer Steuerung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten unter Zugrundelegung der Maßstäbe des sich „Einfügens“ in die umgebende Stadtgestalt auch die Sicherung und Entwicklung einer geordneten Freiraumstruktur.

Da das Plangebiet weitestgehend bebaut ist und in seiner Nutzungsstruktur stabil ist, wird in Ergänzung zur Anwendung des § 34 BauGB die Aufstellung einer Satzung nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) für zielführend erachtet, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Des Weiteren soll dadurch das Ziel verfolgt werden, der Genehmigungsbehörde eindeutige baugestalterische Kriterien mit an die Hand zu geben, nach denen Bauvoranfragen oder (Nutzungs-) Änderungen an Gebäuden / Freiräumen nach den Gesichtspunkten zur Wahrung der schützenswerten städtebaulichen Gestalt sicher beurteilt werden können.

3. Verfahrensablauf sowie Verfahrensart

Vor der Erarbeitung des Bebauungsplans bzw. der Satzung über örtliche Bauvorschriften erfolgte von Seiten der Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Wick + Partner aus Stuttgart 2019 die Erstellung eines Rahmenplans für die Adelshofer Vorstadt. Die Adelshofer Vorstadt besteht aus zwei Teilen: der historisch geprägten Modellhausstruktur im Osten sowie der lockeren Bebau-

ungsstruktur im Westen.

Der Rahmenplan zeigt Entwicklungsmöglichkeiten für das Plangebiet und formuliert folgende Ziele:

- Weiterentwicklung eines attraktiven Wohnstandortes mit Ergänzungsgeschäftslage
- Aufwertung bzw. Gliederung des öffentlichen Raumes
- Aufwertung bzw. Gestaltung der Grünanlagen und Wegeverbindungen

Die Beschlussfassung über dieses informelle Planungsinstrument erfolgte durch den Gemeinderat am 24.04.2018. Mit dem Rahmenplan liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. eine städtebauliche Planung vor, die das Grundgerüst für die planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften bildet.

Bereits am 26.04.2016 hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung beschlossen für den Bereich „Adelshofer Vorstadt“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Während des laufenden Planungsprozesses wurde jedoch deutlich, dass der bisherige Umgriff des Bebauungsplans „Adelshofer Vorstadt“ aus formaler Sicht nicht zielführend ist. Die Teilbereiche westlich und östlich des Fußwegs auf der Parzelle 4765/3 sind grundsätzlich unterschiedlich strukturiert. Deshalb wird in beiden Teilbereichen die städtebauliche Ordnung durch unterschiedliche Planungsinstrumente geleitet. Im vorliegenden östlichen Teil ist die städtebauliche Ordnung durch eine geschlossene Baustruktur und eine Vielzahl denkmalgeschützter Gebäude und Gärten geprägt.

Eine differenzierte Betrachtung des Areals „Adelshofer Vorstadt“ erfolgt durch unterschiedliche, auf die verschiedenen Teilbereiche zugeschnittenen Planungsinstrumente. Die Planung wurde differenziert in den Bebauungsplan „Adelshofer Vorstadt West“ einschließlich örtlicher Bauvorschriften und die Satzung über örtlichen Bauvorschriften „Adelshofer Vorstadt Ost“ aufgeteilt.

Der Gemeinderat hat deshalb am 19.03.2019 beschlossen, das Satzungsverfahren über die örtlichen Bauvorschriften für den vorliegenden Bereich „Adelshofer Vorstadt Ost“, Plan-Nr. 1.061 einzuleiten. Zudem wurde für diesen Bereich aufgrund von § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO die Erhaltungssatzung „Adelshofer Vorstadt Ost“ mit Stand vom 12.02.2019 gebilligt. Die Satzung ist am 12.04.2019 in Kraft getreten.

Der Gemeinderat hat in selbiger Sitzung beschlossen, das Bebauungsplanverfahren „Adelshofer Vorstadt West“, Plan-Nr. 1.062 als selbstständiges Verfahren fortzuführen sowie die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.07.2020 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Adelshofer Vorstadt West“, Plan-Nr. 1.062 gefasst.

Der Gemeinderat hat am 19.03.2019 die Einleitung des Satzungsverfahrens über örtliche Bauvorschriften für den Teilbereich „Adelshofer Vorstadt Ost“ Plan Nr. 1.061 beschlossen. Die Satzung wird gem. § 74 LBO aufgestellt.

4. Umwelt- und Naturschutz

Da § 1 Abs. 7 BauGB zur Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften unter Anwendung des § 74 LBO keine Anwendung findet, ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Auch die Berücksichtigung der Umweltbelange sowie des Artenschutzes sind nicht Gegenstand einer Satzung über örtliche Bauvorschriften.

5. Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,76 ha und umfasst die Flurstücke bzw. Teilflurstücke*:

259, 260, 260/1, 261, 263, 264, 262/1, 262/2, 265/1, 265/2, 266, 267, 267/1, 268, 269, 271, 272, 272/1, 287/1, 288, 289, 290, 291, 295/2, 295/3, 306*, 307, 308, 309, 309/1, 310, 311, 312, 313*, 314, 315*, 318, 4719*, 4721/1*, 4766, 4768.

Die detaillierten Grenzen des Geltungsbereichs sind dem maßgeblichen zeichnerischen Teil der Satzung über Örtliche Bauvorschriften zu entnehmen.

6. Angaben zum Bestand

6.1 Lage und Topografie

Das Plangebiet befindet sich westlich der als Gesamtheit unter Denkmalschutz stehenden Altstadt. Der Geltungsbereich grenzt im Norden an den Hilsbach an. Westlich an das Plangebiet grenzt der rechtsgültige Bebauungsplan „Adelshofer Vorstadt West“, Plan-Nr. 1.062 an. Südlich des Geltungsbereichs grenzt das Gelände der Brauerei Palmbräu an, welches prägend für den Altstadtrand ist. Das Gelände fällt auf einer Strecke von ca. 170 m von Süd (205 müNN) nach Nord in Richtung Hilsbach (187 müNN) um ca. 18 m ab.

6.2 Bebauung, Nutzung und Erschließung

Bebauung

Im Bereich Adelshofer Vorstadt Ost befindet sich der dicht bebaute Kernstadtbereich, der mit seinen Modellhäusern einen geschlossenen und homogenen Raumeindruck vermittelt. Im Norden des Plangebiets befinden sich die Spitzgärten, die zum Teil denkmalgeschützt sind, sowie der Hilsbach, der den nördlichen Abschluss des Plangebiets bildet.

In Anlage und Baustil lehnen sich die Modellhäuser an entsprechende Häuser in Durlach an. Dort verfügte Markgraf Friedrich Magnus von Baden (1677 – 1709), unter Mitarbeit seines Baumeisters Lefèvre, einen genauen Vorschriftenkatalog mit vielen modellartigen Gebäudetypologien für den Wiederaufbau in den vom Pfälzischen Erbfolgekrieg zerstörten badischen Landen. Ziel dieser neuen Bauweise sollte es sein, „totale Brandkatastrophen“, denen Fachwerkstätte leicht zum Opfer fielen, zu verhindern.

Die klassizistisch gestalteten, imposanten Modellhäuser des Ensembles „Reiche Gasse“ (Adelshofer Straße), um 1850 errichtet, entsprechen exakt dem Vorbildtyp der badischen Residenz Durlach. Dabei steht das zweistöckige Wohnhaus „der Straße entlang“, seitlich senkrecht dazu Stall- und Schopfengebäude, die geräumige Scheunen mit Großviehstallungen parallel zum Wohnhaus. Den Innenhof trennt in der Regel eine Mauer zum spiegelbildlich angeordneten Gehöft des Nachbarn ab.

Die Verlagerung landwirtschaftlicher und gewerblicher Tätigkeiten „weg von der Straße“ in die Innenräume sowie die Möglichkeit, sie mit einfachen bautechnischen Mitteln von ihrem Nutzen zu ändern, belegen zusätzlich die Attraktivität dieses Haustyps.

Besonders prägnant ist diese Struktur heute noch an den Gebäuden der Adelshofer Straße 10, 12/1 und 12, 14 und 16 sowie 13, 15 und 17 abzulesen.

Nutzung

Getreu der im Flächennutzungsplan dargestellten Mischnutzung befinden sich im Plangebiet unterschiedlichste Nutzungen. So sind neben einer überwiegenden Anzahl von Wohngebäuden, auch eine Mischung von Wohn- und Geschäftsgebäuden zu finden. In ihnen sind freiberufliche und handwerkliche Tätigkeiten, als auch gastronomische Einrichtungen untergebracht.

Erschließung

Die Adelshofer Straße bildet die Haupteerschließungsstraße im Untersuchungsgebiet. Die Adelshofer Straße ist im Zuge der Installation einer Umgehungsstraße in Eppingen zu einer Gemeindestraße heruntergestuft worden. Sie verläuft von Ost nach West, mündet in die L 550 und erschließt unter anderem die Ortsteile „Adelshofen“ und „Elsenz“. Die Scheunengebäude sowie der Hof werden über die Adelshofer Straße meist über ein Tor im Hauptgebäude erschlossen.

6.3 Freiräume

Südlich des Hilsbachs säumen großzügige, oft zusammenhängende Privatgärten, sogenannte „Spitzgärten“ den Bach. Höfe, die sich innerhalb der Modellhäusertypologien befinden, stellen weitere private Freiräume innerhalb des Plangebiets dar.

7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

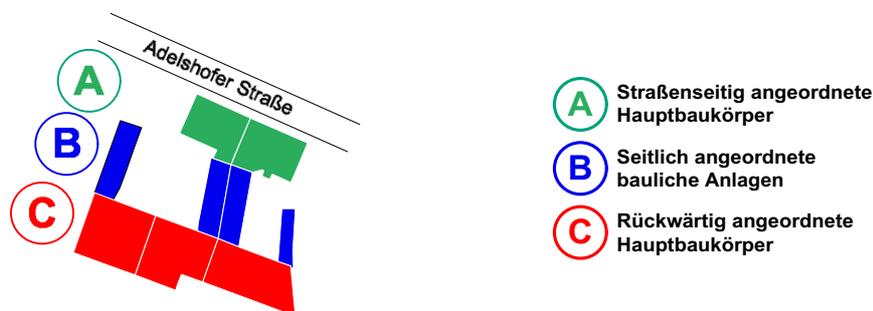
Die Adelshofer Vorstadt Ost ist geprägt durch einen hohen Anteil an denkmalgeschützten Modellhäusern und Grünflächen („Spitzgärten“), die nach § 2 bzw. § 28 DschG geschützt sind. Die einzigartige Gebäudetypologie, in Form einer Hoftypologie, setzt sich aus Haupt- und mehreren Nebengebäuden zusammen.

Dadurch, dass sich die Hoftypologie aus unterschiedlichen baulichen Einzelementen zusammensetzt und sich daraus resultierend unterschiedliche Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ergeben, werden die örtlichen Bauvorschriften dezidiert für die Bereiche A, B und C formuliert.

Dabei befinden sich im Bereich A straßenseitig angeordnete Hauptbaukörper, im Bereich B seitlich angeordnete bauliche Anlagen und im Bereich C rückwärtig angeordnete Hauptbaukörper.

Zusätzlich wird bauordnungsrechtlich zwischen Bereichen die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandt sind und Bereichen die dem öffentlichen Verkehrsraum abgewandt sind unterschieden.

Für Bereiche, welche keiner Zone zugeordnet sind, zum Beispiel die Fläche im Süden des Geltungsbereiches gelten lediglich die allgemeingültigen Festsetzungen dieser Satzung, zum Beispiel die Festsetzungen aus Kapitel 3 des Textteils.



Zur Durchführung baugestalterischer Absichten, zur Erhaltung schützenswerter Bauteile, zum Schutz bestimmter Bauten und Ortsteile von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung sowie zum Schutz von Kulturdenkmalen können die Gemeinden durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über:

7.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Allgemein

7.1.1 Dachränder

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten wird per Satzung die Ausrichtung der Dachränder in den Bereichen A, B und C bestimmt, um die historische Hoftypologie in ihrer prägenden städtebaulichen Ausrichtung zu sichern.

7.1.2 Gebäudehöhe

Per Satzung werden aus städtebaulicher Bedeutung für die unterschiedlichen Bereiche:

- A – Straßenseitig angeordnete Hauptbaukörper,
- B – Seitlich angeordnete bauliche Anlagen sowie
- C – Rückwärtig angeordnete Hauptbaukörper

dezidierte Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Festgesetzt werden in Bereich A und C Maximale- sowie Mindest-Traufhöhen (THmax./mind.) und Maximale- sowie Mindest-Firsthöhen (FHmax./mind.). In Bereich B werden lediglich Maximale-Traufhöhen und Maximale-Firsthöhen festgesetzt, da dieser Bereich vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandt ist, weniger einsehbar und daher die städtebauliche Begründung für detailliertere Festsetzungen fehlt. Alle Höhenfestsetzungen in allen drei Bereichen orientieren sich am Bestand. Die Gebäude fügen sich dadurch in das bestehende, historisch geprägte Ortsbild harmonisch ein. Es sollen allzugroße Höhenversätze in den Fassadenansichten vermieden werden, weshalb Gebäude, die eine untypisch niedrige First- oder Traufhöhe haben, größere Spielräume bekommen. Von der festgesetzten First- oder Traufhöhe darf in einem bestimmten Umfang abgewichen werden, um den Bauherren ausreichend Spielraum zu gewähren ohne aber das Ortsbild durch zu hohe Gebäude zu stören. Damit wird die harmonische Einfügung von Neubauten in Bezug zur Höhenentwicklung der Bestandsgebäude gesichert.

7.1.3 Gebäudetiefe

Zur Wahrung der baulichen Körnung werden, differenziert für die Bereiche A, B und C, Gebäudetiefen per Satzung bestimmt, die sich am Gebäudebestand orientieren. Zur hinreichend bestimmten Ermittlung der Gebäudetiefe wird in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen definiert, wie sich diese Gebäudetiefe bemisst.

7.1.4 Gebäudefassade

Für die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten und abgewandten Bereiche werden unterschiedliche, bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Ausgestaltung bzw. Erhaltung von Gebäudefassaden definiert. Dabei sind die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Bereiche stets einer höheren Reglementierung, als die abgewandten Bereiche (zum Innenhof orientierte Fassaden) ausgesetzt. Da die Frage der Einsehbarkeit zu unbestimmt ist, wird die klare Definition der Zuwendung oder Orientierung einer Fassade auf die Straße oder den Hof als Kriterium für die Gestaltung einer baugestalterischen Absicht herangezogen.

- Für die im Bereich A der Adelshofer Straße und Rappenaer Straße zugewandten Gebäude-seiten und in dem Bereich C der Hilsbach zugewandten Gebäudeseiten. Gleiches gilt für innerhalb der Bereiche A und C liegende Gebäudeseiten, die senkrecht oder schräg zu den oberstehenden Gebäudeaußenseiten angeordnet sind -

Fassaden können freundlich, harmonisch, streng, kalt oder auch konfus wirken. Den Wandöffnungen – Fenstern und Türen – kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie die Augen des Hauses sind und das Gebäude am stärksten prägen.

Um den Gestaltungs- und Gliederungselementen der Fassaden durch die Gebäudeöffnungen gerecht zu werden, wurden verschiedene grundsätzliche Gestaltungsvorschriften in die Satzung aufgenommen. Danach wird bestimmt, dass die Fassaden der Gebäude als Lochfassade zu gestalten und mit einer regelmäßigen Fensteranordnung sowie durch Simse in Geschosshöhe zu gliedern sind.

Sockel gliedern ebenso wie Simse und Wandöffnungen die Fassade eines Gebäudes. Sie kommen typischerweise bei (Modell-)Häusern in der Adelshofer Vorstadt vor und sind deshalb zwingend auszubilden.

Kniestöcke, die in ihrer Höhe wesentlich über das konstruktiv notwendige Maß hinausgehen, wirken in der Fassade schnell unproportioniert und „gestelzt“. Das Dach wirkt gleichsam hochgestemmt wie auf einer Hebebühne. Deshalb und weil Kniestöcke in der Stadtmitte weitgehend bzw. historisch gesehen fremd sind, ist deren Ausbildung unzulässig. Trotzdem kommen sie bereits sehr vereinzelt vor. Da es bei Umbauten aus technisch/konstruktiven Gründen schwierig ist einen bereits bestehenden Kniestock zurückzubauen, darf dieser im Bestand erhalten bleiben.

Vor die Fassade tretende Balkone und Erker und in die Fassade integrierte Loggien sowie Vordä-

cher sind in der Adelshofer Vorstadt nicht historisch, weshalb sie in den dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Fassaden nicht zugelassen werden, Ausnahmen bestehen für bereits Bestehende. Die *Adelshofer Vorstadt Ost* ist geprägt durch denkmalgeschützte Modellhäuser, die nach § 2 und § 28 DschG geschützt sind. Die einzigartige Gebäudetypologie, in Form einer Hoftypologie, setzt sich aus Haupt- und mehreren Nebengebäuden zusammen. Diese Typologie ist an das Grundrisschema des mitteldeutschen Gehöfts (fränkischer Dreiseithof) angelehnt. Erste Modellhäuser in der *Adelshofer Vorstadt* entstanden Mitte des 19. Jahrhunderts und wurden im klassizistischen Stil errichtet und zwar gerade ohne zum Straßenraum vortretende Balkone, Erker und in die Fassade integrierte Loggien sowie Vordächer. Diese Typologie sowie der Stil der Gebäude ist ortsbildprägend und damit ein unverwechselbarer Teil der Innenstadt sowie des Siedlungsbildes der Stadt Eppingen. Die häufig festzustellenden negativen Wirkungen entstehen dadurch, dass – auch gefördert durch die Landesbauordnung – Balkone frei vor die Fassade gehängt werden bzw. frei auskragen und damit wie offene Schubläden im Straßenraum wirken. Allerdings sind die bereits bestehenden, vor die Fassade tretende Balkone und Erker und in die Fassade integrierte Loggien sowie Vordächer vom Verbot ausgenommen.

- Für die in dem Bereich A, dem Bereich B und dem Bereich C liegenden, zum Inneren des Bereiches B hin orientierten Fassaden gilt Folgendes. Gleiches gilt für innerhalb des Bereiches B liegende Fassaden, die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandt sind sowie sonstige Fassaden in Bereich C, die im vorherigen Absatz nicht behandelt werden-

Dennoch sind Balkone/Loggien in Anbetracht der Erfordernisse heutiger Wohnansprüche notwendig. Die Satzung bestimmt daher, dass vor die Fassade tretende Balkone und Erker und in die Fassade integrierte Loggien sowie auch Vordächer aufgrund der vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Lage zugelassen werden können.

In vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Lagen, kann auch auf die Notwendigkeit der Ausbildung von Sockeln aus baugestalterischen Gründen verzichtet werden.

7.1.5 Formate und Gestaltung von Wandöffnungen

- Für die im Bereich A der Adelshofer Straße und Rappenaer Straße zugewandten Gebäude-seiten und in dem Bereich C der Hilsbach zugewandten Gebäudeseiten. Gleiches gilt für innerhalb der Bereiche A und C liegende Gebäudeseiten, die senkrecht oder schräg zu den obenstehenden Gebäudeaußenseiten angeordnet sind -

Zur Erhaltung zum Schutz bestimmter Bauten von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung wird die Anforderung an die äußere Gestaltung von Wandöffnungen über die örtlichen Bauvorschriften per Satzung bestimmt. Diese folgend formulierten baugestalterischen Absichten orientieren sich stark an der Bestandsbebauung im Bereich „Adelshofer Vorstadt Ost“, die eine Vielzahl von denkmalgeschützten Gebäuden aufweist.

Der *Gestaltung von Wandöffnungen* - Fenstern und Türen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie die Augen des Hauses sind und das Gebäude am stärksten prägen. Diese können nur dann Teil einer Fassade werden, wenn sie auch eingebunden sind. Aus diesem Grund sind Wandöffnungen durch Gewände bzw. Faschen einzufassen; die Mindestbreite von 8 cm darf dabei nicht unterschritten werden.

Da Fenster in der Fassade offen und einladend wirken, ist das Bekleben von nicht gewerblich genutzten Fenster über 20 % Abdeckung nicht gestattet. Ein Abschottungseffekt gegenüber den öffentlichen Räumen wird somit verhindert. Dies gilt auch für *gewerblich genutzte Schaufenster* dahingehend, dass Werbeschriften oder Symbole auf transparentem Untergrund auf bis zu 20 % der Schaufensterfläche (begrenzt auf das Erdgeschoss) zulässig sind. Damit wird den gewerbetreibenden eine gewisse Außenwirkung zugestanden und gleichzeitig eine offene und einladende Fassade gewahrt.

Historisch betrachtet, sind hochrechteckige „stehende“ Fenster als dominierendes Element in den Fassadengestaltungen der Bestandsgebäude noch heute sichtbar. Sie bieten neben der Gestaltung auch Nutzungsvorteile: Bei gleicher Flächengröße lassen sie das Sonnenlicht – unabhängig vom Sonnenstand – tiefer in den Raum eindringen als „liegende“ Fenster. Die Ausleuchtung der inneren

Raumflächen ist somit wesentlich besser. Deshalb wird die maximale Breite von Einzelfenster in Bezug zur geschlossenen Wandfläche definiert. Historisch abweichende *Fensterformen und -formate* an Gebäuden sind von den baugestalterischen Festsetzungen ausgenommen.

Aus historisch-baugestalterischen Gesichtspunkten sind Fenster hinter die Fassade zurückzusetzen. Dabei bestimmt die Satzung eine Spanne von *Laibungstiefen*, um die baugestalterische Einfügung von Fenstern am Ort zu gewährleisten.

In der letzten Zeit wurde die gebäudegestaltende Funktion der Fenster häufig vernachlässigt; die Fenster wirken oft nur noch wie große Löcher in der Fassade. Denn einerseits wurden die Fensterflächen größer als es den Gebäudeproportionen entspricht und andererseits wurden sie oft bezugslos in die Fassade „eingeschnitten“, in beliebiger durch die innere Nutzung vermeintlich vorgegebener Anordnung. Um dieser Entwicklung zu begegnen, werden *bodentiefe Fenster* nicht zugelassen.

Im besonderen Widerspruch zwischen Kommerz und Gestaltung stehen die *gewerblich genutzten Schaufenster* eines Hauses. Sie müssen einerseits den passenden Rahmen für die Ware bieten, andererseits aber zum Charakter des Gebäudes passen und sollten darüber hinaus in Größe und Form nicht ganz ohne Bezug zur ausgestellten Ware sein. Aus diesem Grund wird die maximale Ausdehnung von gewerblich genutzten Schaufenstern reglementiert.

Hauseingänge und Tore sind in Ihrer Breite proportional zur Fensterbreite, die Höhe von Toren als Hofzufahrt in Bezug zur Erdgeschossdecke reglementiert.

Um die Gestaltung und Gliederung der Fassaden durch die Gebäudeöffnungen historisch orientiert weiterzuentwickeln, wurden oben genannte grundsätzliche Gestaltungsvorschriften in die Satzung aufgenommen. Danach müssen Fenster, Türen und Tore aus der Gesamtfassade entwickelt werden und einem geordneten Gestaltungsprinzip folgen. Durch die oben aufgeführten Regelungen soll erreicht werden, dass Wandöffnungen in einem ausgewogenen Verhältnis zu den geschlossenen Wandflächen stehen und nach ihrer Anordnung in der Fassade eine gestalterische Einheit bilden.

Öffnungen für Be- und Entlüftungsanlagen sind technische Ausstattungsgegenstände. Sie sind zudem meist rein technisch und häufig auch lieblos gestaltet. Die Satzung bestimmt daher, dass diese technischen Öffnungen zwar außen am Gebäude sichtbar sein dürfen, jedoch nur unter Einhaltung der dezidierten baugestalterischen Vorschriften. Nur so kann eine verträgliche Einfügung in die Fassadengliederung erreicht werden.

- Für die in dem Bereich A, dem Bereich B und dem Bereich C liegenden, zum Innenhof B orientierten Fassaden -

Im Gegensatz zu den dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Bereichen sind bodentiefe Fenster im Zusammenhang mit Balkonzugängen zulässig.

Anders als für die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Bereichen, kann darauf verzichtet werden, Wandöffnungen durch Gewände einzufassen.

Dies deshalb, weil der Außenwirkung dieser baugestalterischen Elemente bzw. Wandöffnungen in den Innenhöfen weniger Bedeutung zukommt.

7.1.6 Fassadenmaterial

- Für die im Bereich A der Adelshofer Straße und Rappenaue Straße zugewandten Gebäude-seiten und in dem Bereich C der Hilsbach zugewandten Gebäudeseiten. Gleiches gilt für innerhalb der Bereiche A und C liegende Gebäudeseiten, die senkrecht oder schräg zu den obenstehenden Gebäudeaußenseiten angeordnet sind -

Das Material der *Fassade* orientiert sich an der Bestandsbebauung in der Adelshofer Vorstadt Ost. Dabei wird aus baugestalterischen Gründen in der Satzung bestimmt, dass im Bereich A die Fassaden der Wohn- und Geschäftsgebäude als Verputz auszuführen sind, untergeordnete Fassadenteile können zusätzlich auch in Naturstein ausgeführt werden. Im Bereich C sind die Fassaden der Scheunen ebenfalls als Verputz auszuführen. Fassadenverkleidungen sind im Bereich C unterge-

ordnet auch aus Holz zulässig, da sie dem typischen Material der Scheunengebäude entsprechen.

Fenster, Fenstersprossen, Klappläden sowie Winkeltüren und Tore sind aus historisch-baugestalterischen Gründen aus Holz auszuführen. Unter entsprechender Einhaltung der Oberflächenqualität sowie der Farbgebung, die der Beschaffenheit von Holz entspricht, ist auch der Einsatz von anderen Materialien möglich. Winkeltüren und Tore sind historisch betrachtet mit senkrechten Holzbrettern oder -latten ausgeführt worden. Dieser Aspekt ist in der Adelshofer Vorstadt heute noch teilweise ablesbar. Aber auch andere Materialien haben sich in der Zwischenzeit eingeschlichen. Um dieser Entwicklung gegenzusteuern und die baugestalterische Einheitlichkeit in der Adelshofer Vorstadt Ost weiterhin zu erhalten, werden diese Vorgaben in der Satzung bestimmt.

Gestalterisches Fassadenmerkmal der Modellhäuser sind unter anderem Gewände aus Sandstein. Sie sind aus baugestalterischen Gründen zum Zwecke der gestalterischen Einheitlichkeit des Straßenzugs deshalb weiterhin aus Sandstein auszuführen. Bei Neubauten ist es zulässig, sandsteinfarbenem Werkstein oder abgesetzte Putzfaschen herzustellen. Damit bleibt die baugestalterische Wirkung, der „Einfassung“ weiterhin gewahrt. Zum Teil existieren Fachwerkgebäude im Bestand; deren Fenstergewände sind dann typischerweise in Holz auszuführen.

Auch der *Sockel*, als Teil der Fassade der Modellhäuser ist aus den Materialien Sandstein / Naturstein / Werkstein, oder abgesetztem Putz von der aufsteigenden Außenwand auszubilden. Die Auswahl der Materialien orientiert sich am historischen Bestand der Gebäude, ermöglicht aber gleichzeitig auch die Auswahl kostengünstigerer Alternativen, welche ebenso gut geeignet sind, um die Fassade optisch zu gliedern und sich in die baugestalterische Einheit des Straßenzugs einzufügen.

- Für die in dem Bereich A, dem Bereich B und dem Bereich C liegenden, zum Innenhof B orientierten Fassaden -

Aufgrund der nicht vorhandenen baugestalterischen Außenwirkungen sind im Bereich A – Wohn- und Geschäftshäuser – Fassadenverkleidungen aus Holz in gewissem Umfang zulässig. Im Bereich B – Stall- und Schopfengebäude - sind sie generell zulässig, da sich das Material Holz harmonisch in die gebaute Umgebung einfügt.

7.1.7 Fassadenbegrünung

- Alle Bereiche des Geltungsbereichs -

Aus gestalterischen Absichten sind Fassadenbegrünungen zulässig und erwünscht. Es ist jedoch darauf zu achten, dass nur Rankpflanzen zum Einsatz kommen, die eine Kletterhilfe benötigen, da ansonsten Schäden an den Gebäudefassaden begünstigt werden. Da eine Vielzahl von Gebäuden in der Adelshofer Vorstadt Ost dem Denkmalschutz unterliegen, kommt dieser Einschränkung eine besonders schützende Bedeutung zu. Damit die ortsbildprägenden Fassaden nicht vollständig von der Begrünung verdeckt werden, ist darauf zu achten, dass maximal 1/3 je Gebäudefassade durch Kletterpflanzen bedeckt sein dürfen. Um die Einfügung in diesen historischen Gebäudebestand zu gewährleisten, sind als Material nur Holz oder Metall für die Ausführung der Kletterhilfen (Spaliere) zulässig. Dies wird auch dadurch begründet, dass die Fassade als Gesamtheit in ihrer Gestaltung erhalten werden soll.

7.1.8 Sonnenschutz

- Für die im Bereich A der Adelshofer Straße und Rappenaer Straße zugewandten Gebäude-seiten und in dem Bereich C der Hilsbach zugewandten Gebäudeseiten. Gleiches gilt für innerhalb der Bereiche A und C liegende Gebäudeseiten, die senkrecht oder schräg zu den oberstehenden Gebäudeaußenseiten angeordnet sind -

Außenliegende Rollladenkästen sind zwar praktisch, wirken aber aufgesetzt und instabil. Zudem sind sie nicht typisch für den Bereich der Adelshofer Vorstadt Ost. Andersherum tragen Fensterklappläden als Wimpern eines Hauses zur Plastizität der Fassade bei. Deshalb wird durch Satzung bestimmt, dass der Sonnenschutz durch Fensterklappläden zu erhalten / herzustellen ist, wie er bereits historisch / typischerweise im Geltungsbereich vorzufinden ist. Darüber hinaus sind auch Rollläden nur in Kombination mit Fensterklappläden zulässig, und auch nur, wenn die konstruktiven Teile von

Sonnenschutzreinrichtungen verdeckt geführt werden.

- Für die in dem Bereich A, dem Bereich B und dem Bereich C liegenden, zum Innenhof B orientierten Fassaden -

Aufgrund der nicht vorhandenen baugestalterischen Außenwirkungen in den öffentlichen Verkehrsraum können in diesen Bereichen Sonnenschutzreinrichtungen auch ohne die zusätzliche Anbringung von Fensterklappläden zugelassen werden.

7.1.9 Farbgestaltung

Die Farbgebung der Fassadenoberflächen bestimmt wesentlich das individuelle Erscheinungsbild eines Gebäudes. Im Zusammenwirken mit den übrigen Gebäuden einer Straße prägen sie auch den öffentlichen Verkehrsraum. In bebauten Gebieten gewährleisten sie ein Einfügen und verhindern unverträgliche „Ausreißer“. Die Farbgestaltung der Gebäude muss daher im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde festgelegt werden.

Für eine differenzierte und nachvollziehbare Konkretisierung zulässiger Farbtöne wurde ein herstellerunabhängiges Farbsystem, das sowohl die Farbzusammensetzung als auch den Helligkeitsgrad der Farben bestimmt, zugrunde gelegt. Das RAL-System ist für Fassadenanstriche weniger geeignet. Aus diesem Grund wurde auf das Natural Color System (NCS) Bezug genommen. Die nach dem Natural Color System (NCS) definierten Farben beziehen sich auf die Außenwände der Gebäude und der oberirdischen Garage. Das NCS ist ein standardisiertes Farbsystem das von vier Grundfarben ausgeht, die von farbtüchtigen Menschen als „rein“ bezeichnet werden.

- Y (Yellow): Gelb
- G (Green): Grün
- R (Red): Rot
- B (Blue): Blau

Alle weiteren Farbtöne werden als Zwischenstufen betrachtet und ihr Abstand von der „reinen“ Grundfarbe in Prozentanteilen angegeben. Als weitere Größe kommt die Helligkeitskomponente hinzu. Also die Ausprägung in Richtung Schwarz oder Weiß.

Die NCS-Farbkennzeichnung erfolgt in zwei Teilen: Der erste Teil gibt den Schwarzanteil sowie die Farbigkeit (Farbsättigung) an, der zweite Teil die Position des Grundfarbtons auf dem YGRB-Farbkreis.

Beispiel:

NCS	S	05	10	- Y
	Second Edition (Überarbeitung des Katalogs von 1995)	Schwarzanteil	Farbigkeit	Grundfarbe

Die in der Satzung ausgewählten *Farben für die Fassaden* beruhen auf einer Auswahl von Farbtönen aus den Grundfarben Gelb und Rot, sowohl als „reine“ Farben, als auch in Zwischenstufen in hellen, abgetönten Farben. Die Auswahl beruht zum Einen auf den im Gebiet dominierenden Farbanstrichen der Fassaden, zum Anderen steuern die ausgewählten Farbtöne die gewollte Entwicklung im Gebiet. Die als Farbspektrum festgesetzten Farbtöne bewegen sich im Spektrum erdfarbener Töne, die im Plangebiet, aber auch darüber hinaus im historisch geprägten Stadtkern vorherrschen. Die Bandbreite der Farben beinhaltet Farbtöne aus den Grundfarben rot, ocker, umbra, gelb, braun und sepia.

Garagen bilden gemeinsam mit den (Wohn-)Gebäuden ein Ensemble. Sie sollen deshalb gemeinsam ablesbar sein. Deshalb wird in der Satzung bestimmt, dass die Fassaden von Garagen im gleichen Farbton auszuführen sind, um ein ruhiges Gesamterscheinungsbild sowie einheitliches Straßenbild zu fördern.

Sonstige Fassadenelemente, wie Türen, Ladenfronten, Schaufenster- und Fensterumrahmungen sofern aus Putz, Gesimse, Geländer, Sockel, Klappläden, Schiebeläden usw. tragen an sich zur

Plastizität und somit zu einer Lebendigkeit einer Fassade bei. Damit die Plastizität besser zur Wirkung kommt, wird in der Satzung bestimmt, dass die sonstigen Fassadenelemente in dunklerer Farbe als die Fassade selbst auszuführen ist. Dabei sind die Farben für die sonstigen Fassadenelemente auf die Fassadenfarben abgestimmt. Je höher die erste Zahl der Farbcodierung ist (gibt den Schwarzanteil an), desto dunkler ist der Farbton.

Die *Farben der Fensterrahmen- und Flügel* sollen sich im Hintergrund halten, weshalb in der Satzung bestimmt wird, dass diese in weiß, bzw. aus gestalterischen Gründen in Brauntönen auszuführen sind.

Für *Rollläden* werden keine expliziten Farbtöne festgesetzt, sie sind jedoch harmonisch auf die Fassade abzustimmen. Die Farbgestaltung ist mit der Baurechtsbehörde abzustimmen.

Gestaltungselemente aus Sand- oder Werkstein dürfen aus baugestalterischen Gründen nicht verputzt, mit Farbe überstrichen oder verkleidet werden.

Denkmalschutzrechtlich begründet, sind selbstverständlich andere Farbtöne zulässig, die im einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind. Insbesondere sind Farbgebungen an Fassaden von denkmalgeschützten Gebäuden im Bereich A – Wohn- und Geschäftsgebäude - mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Die Farbtafeln des Natural Color System können im Handel bezogen werden. Einen Einblick in das Farbschema bietet die Anlage 1 der Örtlichen Bauvorschriften. Aufgrund von Farbabweichungen können sie jedoch nur als grobe Orientierung herangezogen werden. Für die Bestimmung des Farbtons sind die Farbtafeln heranzuziehen.

7.1.10 Dach

Sowohl für die Gesamtstadt als auch für das Straßenbild haben die Dächer und ihre Aufbauten eine prägende Rolle. Die in der Satzung bestimmten Vorgaben zur Dachgestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten im Sinne der städtebaulichen Einbindung.

Dachform und Dachneigung

Mit den Vorgaben zu den *Dachformen* wird bestimmt, dass die Dächer je nach Bereich als Sattel-, Pult- oder Flachdächer zulässig sind.

In *Bereich A* wird das typische Straßenbild der Adelshofer Straße sowie die Ansicht von dem nördlich liegenden Wohngebiet auf den rückwärtigen *Bereich C* mit seinen steilen Satteldächern geprägt. Deshalb wird in der Satzung bestimmt, dass Hauptbaukörper in diesen Bereichen nur mit symmetrischen Satteldach mit einer steilen Neigung von 45° – 55° auszuführen sind. Die steile Dachneigung orientiert sich am (historischen) Gebäudebestand in der Adelshofer Straße. In den Bereichen A und C können oberirdische Garagen und Nebenanlagen auch als Pult- oder Flachdach ausgeführt werden, da es sich bei diesen Baulichkeiten um untergeordnete Gebäude handelt.

In *Bereich B* können Gebäude sowohl als Sattel- als auch als Pultdach ausgeführt werden, um eine Flexibilität in der Wahl der Dachformen zu gewährleisten und den Bauherren nicht auf die Wahl nur einer Dachform zu beschränken. Dies ist in diesem Bereich möglich, da es sich um Bereiche handelt, die vom öffentlichen Straßenraum nur begrenzt bzw. nicht bzw. nicht vordergründig wahrnehmbar sind.

Dachränder

Der Raumeindruck der Adelshofer- und Rappenauser Straße sowie zum Hilsbach ist historisch durch eine durchgehende Trauflinie geprägt. Dieser Raumeindruck soll durch die Festsetzungen gesichert werden.

Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Dachfenster

- Für die im Bereich A der Adelshofer Straße und Rappenauser Straße zugewandten Gebäude-

seiten und in dem Bereich C der Hilsbach zugewandten Gebäudeseiten. Gleiches gilt für innerhalb der Bereiche A und C liegende Gebäudeseiten, die senkrecht oder schräg zu den obenstehenden Gebäudeaußenseiten angeordnet sind -

Der historische Straßenzug der Adelshofer Straße ist geprägt von einer ruhigen Dachlandschaft, die weder von Dachaufbauten wie z.B. Gauben oder Dacheinschnitten gestört wird. Sie ist geprägt von der historischen Nutzung der Dachräume als Speicherräume und steht damit in ursächlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Wert und Charakter des überlieferten Stadtbildes. Deshalb wird zur Sicherung dieses Erscheinungsbildes in der Satzung erlassen, dass Dacheinschnitte, Dachaufbauten und aufgekeilte Dachliegefenster in diesen Bereichen nicht zulässig sind. Es gibt zwar bereits bestehende, straßenseitige Dachgauben in der Adelshofer Vorstadt, dies sind jedoch Fehlentwicklungen, welche in Zukunft durch die beschriebenen Festsetzungen verhindert werden sollen.

Dachflächenfenster, die zur Belichtung von Wohnräumen dienen, sind jedoch unter den in der Satzung bestimmten Voraussetzungen zulässig, da sie auf der Ebene der Dachfläche liegen und in die Neigung des Daches integriert sind. Eine störende Wirkung für die Dachlandschaft wird hierbei nicht gesehen.

- Für die in dem Bereich A, dem Bereich B und dem Bereich C liegenden, zum Innenhof B orientierten Fassaden -

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte werden hier zugelassen, sofern sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar sind.

Dachaufbauten

Auch Dachaufbauten tragen zu einer gestörten Dachlandschaft bei. Die Satzung bestimmt deshalb weiter, dass Dachaufbauten in oben genannten Bereichen nur in Form von Dachgauben und Dachfenstern sowie Querbauten zulässig sind. Dies aus dem Grund, dass diese in vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbaren Bereichen liegen und den historischen Straßenzug der Adelshofer Vorstadt nicht nachteilig beeinträchtigen.

Dachgauben

Die Vorgaben zu Dachaufbauten sorgen für einen einheitlichen Gestaltrahmen und dienen vor allem dazu, ein Mindestmaß an Einheit in der Vielfalt der individuellen Architekturvorstellungen für das Plangebiet zu erreichen. Durch die Vorgaben der Satzung zu Dachgauben für die oben genannten Bereiche, kann das charakteristische Ortsbild und der historisch geprägte Straßenraum geschützt werden.

Die Regelungen zu Dachaufbauten sollen zwar an die heutigen Anforderungen an das Bauen herankommen, jedoch behutsam in den historischen Straßenzug integriert werden. Auf harmonisierende Vorgaben zur Wahrung des (historischen) Ortsbildes kann hier deshalb nicht verzichtet werden. Die Regelungen zu den einzuhaltenden Mindestabständen sollen dazu beitragen, dass das Hauptdach in seiner Grundform und Funktion als solches erkennbar bleibt, und die Dachlandschaft nicht zu stark „zerstückelt“ wird. Durch die Bestimmung eines Mindestabstands zwischen Dachaufbau und Traufe, kann ein durchgehendes und somit einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft erreicht werden.

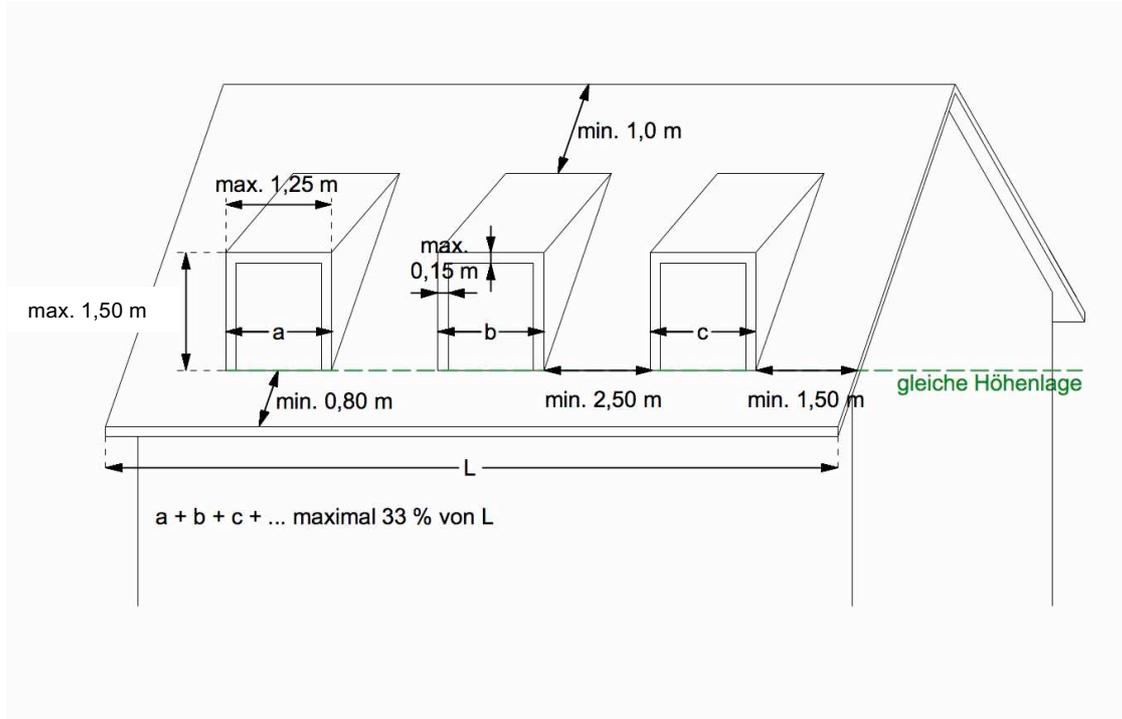


Abbildung unmaßstäblich

Zulässige Dachfenster

Zwar sind liegende Dachflächenfenster baugestalterisch weniger dominant als Dachgauben in der Dachlandschaft, jedoch kann auch hier nicht auf harmonisierende und reglementierende Vorgaben zur Wahrung des (historischen) Ortsbildes verzichtet werden. Die Vorgaben zu Abständen, Höhen und Breiten sowie der gleichen Höhenlage von Dachflächenfenstern gewähren zum einen die Belichtung der Wohnräume und sorgen gleichzeitig dafür, dass die Dachlandschaft nicht zu unruhig wirkt.

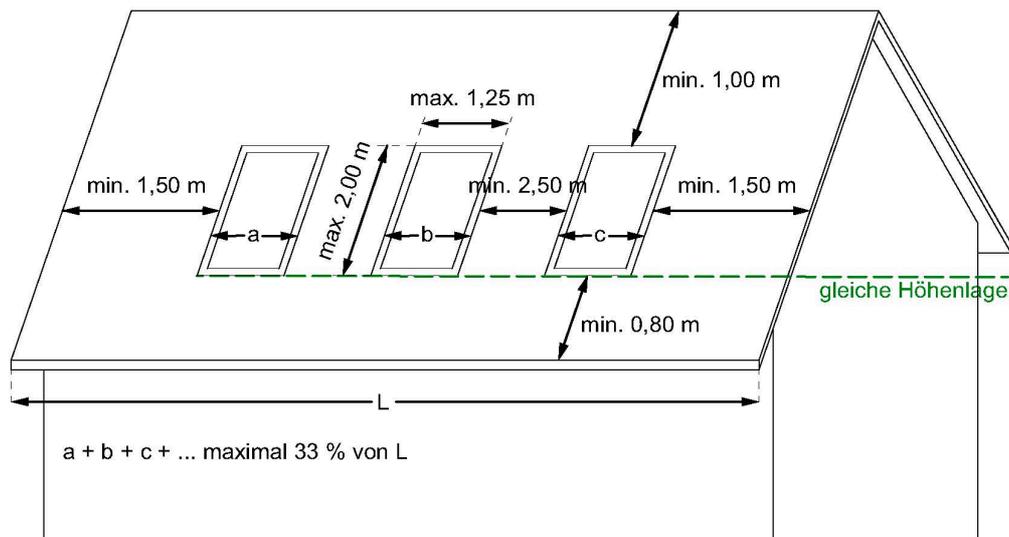


Abbildung unmaßstäblich

Kombination von zulässigen Dachfenstern und Dachgauben

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu sichern wird in der Satzung bestimmt, dass ein Nebeneinander von Dachfenstern und Dachgauben auf einer Dachfläche nicht zulässig ist.

Querbauten

Querbauten sind von der Außenwand aufsteigend zu den öffentlichen Räumen hin orientiert nicht zulässig, da sie dem historischen Vorbild widersprechen und eine ruhige, durchlaufende Trauflinie stören.

7.1.11 Technische Dachaufbauten – Solaranlagen

Die Nutzung von regenerativen Energien ist zulässig. Es dürfen jedoch andere Belange nicht übermäßig benachteiligt werden. Daher wird die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie gesteuert, gleichermaßen für alle drei Bereiche. Es wird eine Einheitlichkeit der Dachlandschaft angestrebt, die im Einklang mit der bestehenden umgebenden Bebauung steht. Es kann dadurch eine für den Ort typische ruhige und historisch geprägte Dachlandschaft und Maßstäblichkeit gewahrt werden.

7.1.12 Farben und Materialien

Als *Dacheindeckungen* für Dächer sind rote, rotbraune oder braunrot nicht engobierte Dachziegel in Form von Biberschwanz zulässig. Die Art und Farbe der Dacheindeckungen orientieren sich am charakteristischen Ortsbild und dienen dem Ziel eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen, die im Einklang mit der bestehenden umgebenden Bebauung stehen. Aus diesem Grund sind die Dächer von baulichen Anlagen auf dem gleichen Grundstück auch einheitlich zu decken.

Um die Außenwirkung von konstruktiv-technisch notwendigen, aber nicht unbedingt ästhetischen Elementen am Gebäude, wie die von *Verwahrungen, Dachrinnen, Fallrohren, Entlüftungsrohren sowie Entlüftungskaminen und Abgasleitungen* einzuschränken, wird in der Satzung bestimmt, dass diese Elemente in Metall, jedoch nur mit matter Oberfläche ausgeführt werden dürfen. Dies auch deshalb, um Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Blendwirkungen zu vermeiden. Zudem ist das Anstreichen von Verwahrungen, Dachrinnen, Fallrohre und Entlüftungsrohre innerhalb des Farbspektrums für „Sonstige Fassadenelemente“ zulässig.

Schornsteinen kommt aufgrund ihrer erhabenen Wirkung auf dem Dach eine besondere Außenwirkung zu, die durch den Verputz, oder durch das Verkleiden vor negativen Beeinträchtigungen der Dachlandschaft reduziert werden kann.

7.2 Werbeanlagen, Automaten

- Alle Bereiche des Geltungsbereichs -

Bei den Festsetzungen in Bezug auf Werbeanlagen handelt es sich zwar nicht um die zentralsten Regelungen dieser örtlichen Bauvorschriften, allerdings werden *Werbeanlagen* dennoch in ihrer Art, Größe und auf mögliche Standorte begrenzt, damit diese im städtebaulichen Gesamtbild untergeordnet bleiben. Das städtebauliche Gesamtbild der Adelshofer Vorstadt Ost ist geprägt durch denkmalgeschützte Modellhäuser und Grünflächen („Spitzgärten“), die nach § 2 und § 28 DschG geschützt sind. Die einzigartige Gebäudetypologie, in Form einer Hoftypologie, ist an das Grundrisschema des mitteldeutschen Gehöfts (fränkischer Dreiseithof) angelehnt. Erste Modellhäuser in der Adelshofer Vorstadt entstanden bereits Mitte des 19. Jahrhunderts und wurden im klassizistischen Stil errichtet. Diese Typologie sowie der Stil der Gebäude ist ortsbildprägend und damit ein unverwechselbarer Teil der Innenstadt sowie des Siedlungsbildes der Stadt Eppingen. Unmaßstäbliche Werbeanlagen würden dieses Gesamtbild daher negativ beeinflussen. Zudem sind in der Adelshofer Vorstadt typischerweise kleinteilige Gewerbebetriebe vorhanden, welche in der Regel sowieso keinen Bedarf an größerflächigen Werbeanlagen begründen.

Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber den Anwohnern und der Nachbarschaft zu minimieren werden glänzende, reflektierende und grelle Farben, Materialien und Werbeanlagen sowie wechselndes und bewegtes Licht ausgeschlossen. Eine Ausnahme bildet die Beleuchtung von aufgebrachten Schriften mit Hinterleuchtung. Die Regelungen hierzu sind in der Satzung jedoch so

formuliert, dass Blendwirkungen für die Nachbarschaft ausgeschlossen sind.

Damit *Automaten* ebenfalls im städtebaulichen Gesamtbild untergeordnet bleiben, wird die Zulässigkeit im Gebiet ebenfalls begrenzt.

7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- Alle Bereiche des Geltungsbereichs -

7.3.1 Spitzgärten

Die üppige Grünzäsur entlang dem Hilsbach, die sogenannten „Spitzgärten“ sind nach dem Denkmalschutzgesetz zu schützen, zu pflegen und zu dauerhaft zu erhalten.

7.3.2 (Stütz-)mauern und Böschungen

Die baugestalterischen Vorgaben der Satzung, dass Stützmauern, Einfriedungen- und Einfassungsmauern in Sand- oder Tuffstein zu errichten sind, gewährleisten ein harmonisches Einfügen in den Straßenzug der Adelshofer Straße. Die historischen Modellhäuser weisen Gestaltungselemente auf, die ebenfalls aus Sandstein bestehen. Verputzte Mauerelemente können aus baugestalterischen Gesichtspunkten nur untergeordnet und nur in Verbindung mit Sand- oder Tuffsteinelementen zugelassen werden.

7.3.3 Müllbehälterstandplätze

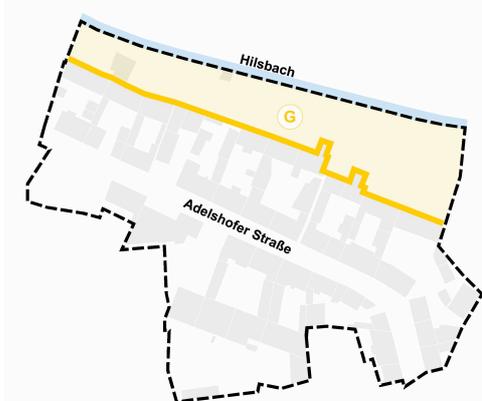
Um den öffentlichen Straßenraum nicht durch die den Privatgrundstücken zuzuordnenden Nebenanlagen – hier bewegliche Abfallbehälter – zu beeinträchtigen, werden Festsetzungen zur Platzierung sowie zur Abschirmung dieser Nebenanlagen auf den Privatgrundstücken getroffen.

7.4 Einfriedungen

Im Bereich A angrenzend zur Adelshofer Straße, zur Schafhausgasse und entlang der Flurstücke 266, 273 und 4765/3 innerhalb der Bereiche A, B und C:

Hier geht es in erster Linie darum, den geschlossenen Raumeindruck zur Adelshofer Straße hin zu stärken. Im Bestand kommen überwiegend Mauern, aber auch untergeordnet Hecken vor, die den eher dichten Charakter der Modellhäuser verstärken. Die Höhe beschränkt sich dabei auf 1,8 m, um ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum zu vermeiden. Es soll damit ein einheitliches Erscheinungsbild des öffentlichen Verkehrsraumes innerhalb des Gebietes gewahrt werden.

Im Bereich G angrenzend zum Hilsbach:



Von den nördlichen Hängen ist die Ansicht der rückwärtigen Scheunen sowie den üppigen Gartenbereichen prägend. Aus diesem Grund ist hier ebenfalls ein besonderes Merkmal auf die Einfriedungsart und –höhe zu legen. Von den Hängen soll weiterhin die Ansicht auf die Scheunengebäude möglich sein. Aus diesem Grund werden in den oben genannten Bereichen Einfriedungen zugelas-

sen, die in Ihrer Art und Höhe eine gestalterische Offenheit und Transparenz sowie ein einheitliches Erscheinungsbild von den nördlichen Hängen aus weiterhin gewährleisten. Gleichzeitig soll den Nutzerinnen eine gewisse Flexibilität in der Auswahl der Materialien eingeräumt werden. Auch zwischen den privaten Grundstücken ist die Zulässigkeit, Höhe, das Material sowie der Transparenzgrad reglementiert. Damit die per Satzung festgelegten Höhen von Einfriedungen nicht durch Topografieunterschiede höher werden, wird der Bezugspunkt der Einfriedungshöhe bestimmt.

7.5 Anforderungen an die Bepflanzung

Mit der Festsetzung zur Pflanzung gebietsheimischer Gehölze für das Gemeindegebiet Eppingen, wird das Einbringen naturraumfremder Arten vermieden, welche sowohl die heimische Pflanzen- und Tierwelt als auch die Eigenart der Landschaft beeinträchtigen.

7.6 Außenantennen

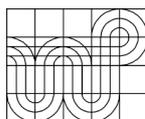
Außenantennen stören in der Nähe der historischen Altstadt innerhalb der historischen Modellhauszone das Stadtbild. Deshalb ist ihr Vorkommen im Plangebiet nur eingeschränkt zulässig.

7.7 Niederspannungsfreileitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen treten aufgrund der Maststandorte und der Führung der Leitungstrassen zwischen den Maststandorten deutlich visuell in Erscheinung und können das Siedlungsbild stark beeinträchtigen. Zur Vermeidung eines negativen visuellen städtebaulichen Erscheinungsbilds und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume werden Freileitungen deshalb im Plangebiet ausgeschlossen. Niederspannungsleitungen zur Stromversorgung sind daher entsprechend der Festsetzungsoptionen des § 74 (1) Nr. 5 LBO unterirdisch auszuführen.

Bei der Abwägung über die Verlegung von Telekommunikationsleitungen im Rahmen von § 68 (3) TKG wird von der Stadt Eppingen zur Vermeidung eines negativen visuellen Erscheinungsbildes und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume unter Berücksichtigung der Satzung der örtlichen Bauvorschriften die unterirdische Verlegung der Telekommunikationsleitungen als vorrangiges Ziel angesehen.

Stadt Eppingen
GB Stadtplanung & Bauordnung



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB
Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
T 0711. 2 55 09 55 0
info@wick-partner.de

Peter Thalmann, Bürgermeister

Planverfasser