

Bebauungsplan HELLBERG Teil I

Die am 16.5.95 erlassene
Satzung wird nicht beanstandet
(§ 7 BauGB)
abgeändert am 29.6.95
auftraggeber
Schneider

Lageplan Maßstab 1:500

Vorgang: Bebauungsplan St. Leonhard I gen. 23.12.1969
Bebauungsplan St. Leonhard II gen. 08.07.1977
Auszug aus dem Liegenschaftskataster zum Bebauungsplan ausgearbeitet:
Plüderhausen, gen. 03.09.1991 / 25.10.1994

VERMESSUNGSBÜRO DR. GÖTTSCHEWITZ
73095 PLÜDERHAUSEN
TELEFON 07141 4000

Dipl.-Ing. Wolfgang Lenz freier Architekt
7384 Weinstadt, Sichelstraße 1a, T 07151/67788
Büro für städtebauliche Planungen

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, sonstige Festsetzungen	Baugebiet	Gebäudehöhe	WA/H
Grundflächenzahl (GRZ)	---	---	0,4
weitere Festsetzungen			
Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)	WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung			
I GBH 1	1	Vollgeschoss / Gebäudehöhe siehe Textteil (§ 17 Abs. 4 BauNVO)	
II GBH 2	2	Vollgeschosse / Gebäudehöhe siehe Textteil	
III GBH 3	3	Vollgeschosse zwingend / Gebäudehöhe siehe Textteil	
IV GBH 4	4	Vollgeschosse zwingend / Gebäudehöhe siehe Textteil	
V GBH 5	5	Vollgeschosse zwingend / Gebäudehöhe siehe Planzeitschrieb	
0,4	GRZ	- Grundflächenzahl	(§ 19 BauNVO)
FM		Firsthöhe	
TH		Traffhöhe	
Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche			
o		offene Bauweise	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
a ¹		abgewinkelte Bauweise	
a ²		Gebäudehöhe höchstens 30 m	
o		offene Bauweise	
o		- nur Einzel- und Doppelhäuser	
o		- nur Einzelhäuser	
o		Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Festsetzungen gem. BauGB			
o		Stellung der baulichen Anlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
o		- Firstrichtung	
Ga, TGA		Fläche für Garagen, Tiefgaragen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Sp		Fläche für Stellplätze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
o		Flächen für Gemeinbedarf	(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
o		- Kulturelle Einrichtungen	
o		- Kindergarten	
Feldweg		Feldweg	
o		- keine Erschließungsstraße im Sinne von § 127	
o		Fläche für Abgrabungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
o		Gebweg	
o		Strassenverkehrsfläche mit Pflasterstreifen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
o		Fläche für Aufschüttungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
o		Verkehrsfäche mit besonderer Zweckbestimmung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
P		Öffentliche Parkfläche	
o		Öffentliche Grünfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
o		- Verkehrsgrün	
o		Versorgungsfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
o		- Trafostation	
o		Öffentliche Grünfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
o		- Kinderspielplatz	
o		- Parkplatz	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
o		Pflanzgebiet	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
o		- siehe textliche Festsetzungen (Pfg1-5)	
o		- siehe textliche Festsetzungen (Pfg2-5)	
o		- siehe textliche Festsetzungen (Pfg2-5)	
o		- siehe textliche Festsetzungen	
o		- siehe textliche Festsetzungen	
o		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
o		Einfahrtbereich	
o		Leitungsrecht - siehe textliche Festsetzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
o		Sonstige Zeichen	
o		Grenze unterschiedlicher Nutzung	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)
o		Grenze sonstiger Festsetzungen	
o		bestehende elektrische Leitungen	
Örtliche Bauvorschriften			
SD		Satteldach	
38-43°		Dachneigung	

DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND SEPERAT BEI GEFÜGT

VERFAHRENS- UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 19.02.1991
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 01.03.1991	
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	am 20.06.1991
Entwurfbeschluss mit Auslegungsbeschluss und Gebietserweiterung		am 05.07.1994 und am 25.10.1994
Bekanntmachung der Auslegung		am 11.11.1994
Öffentliche Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 21.11.1994 bis 21.12.1994
Satzungsbeschluss	(§ 10 BauGB)	am 14.05.1995
Anzeige an das Landratsamt	(§ 11 BauGB)	am 29.05.1995
Bestätigung durch das Landratsamt	(§ 11 BauGB)	am 29.05.1995

AUSFERTIGUNG:
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates überein. Die Vorschriften über die Planaufstellung (§ 11 Abs. 2 BauGB) eingehalten.
Eppingen, den 02. Juni 1995

Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens
(§ 12 BauGB) am 14.07.1995
Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für die bisherigen Bebauungspläne.



Kreis Heilbronn
Stadt Eppingen



Bebauungsplan HELLBERG

Textliche Festsetzungen

Plüderhausen, den 11. 03. 1991 / 25. 10. 1994



W. Lenz
VERMESSUNGSBÜRO GROSS
GOLDÄCKERSTRASSE 12
73655 PLÜDERHAUSEN
TELEFON 07181 / 83054

Dipl. Ing. **Wolfgang Lenz** freier Architekt
71384 Weinstadt 4 Silberstraße 4a T. 07151 / 67788

Büro für städtebauliche Planungen

(EPPINGEN (25.10.94))

Textliche Festsetzungen:

Rechtsgrundlage der Festsetzungen sind:

- BauGB** = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. S. 1093) durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 885, 1122) und geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- BauNVO** = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 885, 1124)
- PlanzV** = Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58)
- LBO** = Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519) geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), vom 22.02.1988 (GBl. S. 55), vom 08.01.1990 (GBl. S. 1) und vom 17.12.1990 (GBl. S. 426)

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB und BauNVO)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - 1.1.1 **WA - Allgemeines Wohngebiet** (§4 BauNVO)
Zulässig sind nur die Nutzungen nach §4 Abs.2 BauNVO. Ausnahmen nach §4 Abs.3 sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nebenanlagen (§14 Abs.1 BauNVO)
Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis 20m³ Rauminhalt zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Entsprechend den Planeinschriften. Es bedeuten:

z.B. 0,4 = Grundflächenzahl GRZ nach §19 BauNVO

Für Baugrundstücke mit Tiefgaragen darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen nach §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO abweichend von §19 Abs.4 Satz 2 um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. (§19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)

z.B. II = Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO)

Ausnahmen sind möglich, sofern die Gebäudehöhen nach 1.2.3 eingehalten werden.

1.2.3 Gebäudehöhen (§ 16 Abs.3 mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude darf untenstehende Werte nicht überschreiten. Soweit Minimalwerte festgesetzt sind, dürfen diese nicht unterschritten werden.

Als Firsthöhe (FiH) gilt das jeweils eingetragene Maß gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis OK First.

Als Traufhöhe (TH) wird die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut bezeichnet. Das jeweils eingetragene Maß wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zur Traufhöhe.

Bei vor- oder zurückspringenden Bauteilen darf die Traufhöhe das untenstehende jeweils zulässige Maß auf max. 1/3 der Trauflänge um höchstens 2 m überschreiten.

Je nach Planeinschrieb:

	First (FiH)	Traufhöhe (TH)	ergibt Vollgeschosse
<u>GBH 1</u>	9,20 m	3,60 m	Z = 1
<u>GBH 2</u>	12,00 m	6,30 m	Z = 2
<u>GBH 3</u>	12,00 m	maximal 6,10 m minimal 5,00 m	Z = 2 zwingend

Für die Gebäude auf den Baugrundstücken für Gemeinbedarf gilt die Traufhöhe je nach Planeinschrieb.

1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. §22 BauNVO)

o = offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)

 = offene Bauweise
zulässig sind nur Einzelhäuser

 = offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)
zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

a1 = abweichende Bauweise
Offene Bauweise im Sinne von §22 Abs.2 BauNVO
jedoch ohne Längenbeschränkung.

a2 = abweichende Bauweise
offene Bauweise im Sinne von §22 Abs.2 BauNVO
jedoch Gebäudelänge höchstens 30 m

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile im Sinne von §6 Abs. 4 LBO sowie Eingangsvorbauten bis 15 m² Grundfläche können die Baugrenzen überschreiten;
Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche 2,00 m.

Außerdem sind Pergolen auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Wintergärten: Auf der straßenabgewandten Seite von Wohnhäusern sind Überschreitungen der Baugrenze um max. 3 m für Wintergärten zulässig.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen. Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.

1.6 Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB u. §12 Abs.6 BauNVO)

Garagen sowie die Einfahrt zur Tiefgarage sind nur auf den hierfür ausgewiesenen Bauflächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Auf den Flächen für Garagen sind auch überdachte Stellplätze zulässig.

Überdachte Stellplätze

Überdachte Stellplätze (Carport) dürfen im Bereich zwischen Wohnhaus und Straße sowie seitlich der Wohnhäuser die Bauflächen überschreiten;
Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m.

1.7 Flächen für Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

1.7.1 Kindergarten

1.7.2 Kulturelle Einrichtung wie z.B. Festhalle, Bürgerhaus oder vergleichbare Einrichtungen.

1.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht verbindlich.

Es sind festgesetzt:

1.8.1 öffentliche Verkehrsfläche

1.8.2 Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB (V = Verkehrsgrünfläche)

1.8.3 Fußweg

1.8.4 Mischverkehrsfläche

1.8.5 öffentliche Parkplätze

1.9 Versorgungsfläche (Trafostation) (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

Zulässig sind der Stromversorgung dienende Anlagen, sofern sie mit Satteldächern von mindestens 30 Grad Neigung versehen werden.

1.10 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Die ausgewiesene Grünfläche dient der Einrichtung eines Kinderspielplatzes.

Zulässig sind zum Beispiel: Spielwiese, Sandplatz mit Rutsche, Schaukel, Seilbahn, Spielhütte, Spiel- und Kriechtunnel, Kletterlandschaft und Sitzplätze.

1.11 Öffentliche Grünfläche - Parkplatz (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Parkplätze für PKW sind zulässig, sofern sie wasser-durchlässig und begrünt hergestellt werden.

1.12 Leitungsrecht (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Auf den mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden können nicht zulässig.

1.13 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Es bedeuten:

- pfg 1 An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind mittelgroße Laubbäume (zum Beispiel: Baum-Hasel, Mehlsbeere, Hainbuche, Winterlinde und Spitzahorn in Sorten) als Straßenbegleitgrün zu pflanzen.
- pfg 2 Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind mittelgroße, hochstämmige, einheimische, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Die Standorte sind im Umkreis von 5 m veränderbar. Die nachfolgend aufgeführten Bäume werden dem Pflanzgebot gerecht. Zum Beispiel: Obstbäume, Spitzahorn in Sorten, Mehlsbeere, Eberesche, Vogelkirsche, Winterlinde in Sorten, Hainbuche, Baum-Hasel und Einblättrige Esche.
- pfg 3 Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind großkronige, hochstämmige, einheimische, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Die Standorte sind im Umkreis von 5 m veränderbar. Die nachfolgend aufgeführten Bäume werden dem Pflanzgebot gerecht. Zum Beispiel: Obstbäume, Spitzahorn in Sorten, Mehlsbeere, Eberesche, Vogelkirsche, Winterlinde in Sorten, Hainbuche, Baum-Hasel und Einblättrige Esche.
- pfg 4 Hecken zur landschaftsgerechten Gestaltung des Ortsrandes: Baum- und Strauchpflanzung in unregelmäßiger Anordnung als Wildgehölz. Artenauswahl: Feldahorn, Spitzahorn, Vogelbeere, Hainbuche, Hasel, Hartriegel, Heckenkirsche, Schwarzdorn (Schlehe), Heckenrose, Schwarzer Holunder und Pfaffenhütchen.
- pfg 5 Im Bereich der privaten Grünflächen -Streuobstwiesen- sind hochstämmige Obstbäume einheimischer Sorten anzupflanzen. Vorgeschlagen werden Mostbirne, Bohnapfel, Brettacher und Jakob Fischer.

Vorgärten: In Vorgärten sind nur Laubgehölze zulässig.

1.14 Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind zu erhalten. Insbesondere sind während der Bauzeit Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

1.15 Aufschüttungen und Abgrabungen (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Entsprechend den Lageplaneintragungen werden die für den Ausbau der Verkehrsflächen notwendigen Böschungsflächen festgesetzt.

Hinweis: Die für die Herstellung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen werden auf den angrenzenden Grundstücken angelegt. Die Böschungsneigung beträgt 1 : 1,5.

Die Betonabstützungen (Hinterbeton) der Erschließungsanlagen gemäß §127 Abs.2 BauGB dürfen bis zu einer Breite von 0,30 m und einer Tiefe von 0,40 m auf den angrenzenden Privatgrundstücken erstellt werden.

1.16 Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs.2 BauGB)

Bei ebenem oder von der Straße abfallendem Gelände:
Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) der einzelnen Wohngebäude dürfen höchstens 30 cm über Straßenniveau liegen. Bezugspunkt ist hierbei die Straßenachse in der Mitte der Gebäudefront die der Straße zugewandt ist, von der der Zugang erfolgt.

Bei ansteigendem Gelände:
Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) der einzelnen Wohngebäude dürfen höchstens 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen. Bezugspunkt ist die Stelle der höchsten Geländehöhe entlang der Gebäudeaußenseite.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§9 Abs.4 BauGB und §73 Abs.6 LBO)

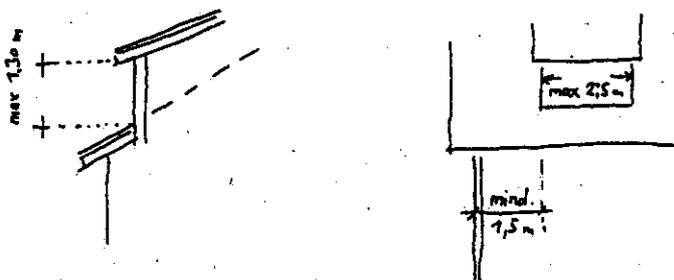
2.1 Dachgestaltung (§73 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.1.1 Dachform : geneigte Dächer, Hauptgebäude als Satteldach
Doppelhäuser und Hausgruppen müssen eine einheitliche Dachform, -neigung u. -deckung aufweisen.

2.1.2 Dachneigung : Hauptgebäude je nach Planeinschrieb :
38 - 43° bzw. 32 - 43°

2.1.3 Dachdeckung : Zur Dachdeckung sind nur Ziegel oder Betondachsteine in roten Farbtönen zulässig.

- 2.1.4 **Dachgaupen** : Die Breite der Gaupen darf höchstens 2,5m betragen. Die Gesamtbreite von mehreren Dachgaupen darf nicht mehr als 40% der Dachlänge betragen. Mit Dachgaupen sind folgende Abstände einzuhalten
- vom Ortgang mind. 1,5 m
 - von der Traufe und vom First mind. 1,0 m
 - zwischen mehreren Aufbauten mind. 1,5 m.
- Die lichte Wandhöhe (bis UK. Sparren) über Dach darf max. 1,3 m betragen (s.Skizze)



2.2 **Garagen**

(§73 Abs.1 Nr.1 LBO)

Dachneigung 20 - 43°

Ausnahme : Garagen mit Dachbegrünung können als Flachdach oder mit flachgeneigten Dach zugelassen werden.

2.3 **Überdachte Stellplätze (Carport)**

(§73 Abs.1 Nr.1 LBO)

Überdachte Stellplätze sind zulässig mit Flachdach maximal 2,50m hoch oder mit Satteldach 20° - 43° Neigung und Traufhöhe max. 2,50m hoch.

2.4 **Farbgebung und äußere Gestaltung**

(§73 Abs.1 Nr.1 LBO)

Außenwandflächen sind in traditionell orts- und regional-typischen Materialien wie z.B. Putzflächen, Natursandstein, Holzverschalung oder Glas auszuführen. Stark glänzende, stark farbige und reflektierende Materialien sind unzulässig.

2.5 **Antennen**

(§73 Abs.1 Nr.3 LBO)

Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Antenne zulässig.

Parabolantennen auf Dachflächen sind ziegelrot (z.B. RAL 8012) oder schiefergrau (z.B. RAL 7016) zu tönen.

(§73 Abs.1 Nr.1 LBO)

Hinweis: Ein Anschluß an das Breitbandnetz der Telekom ist möglich.

2.6 **Versorgungen** (§73 Abs.1 Nr.5 LBO)

Die beweglichen Abfallbehälter sollen von der Straße nicht sichtbar sein. Müllbehälter müssen optisch abgeschlossen z.B. innerhalb Hecken oder im Gebäude untergebracht werden.

- 2.7 Geländeänderungen (§73 Abs.1 Nr.5 LBO)
Aufschüttungen sind nur zulässig bis zu 1,0 m Höhe gegenüber dem vorhandenen Gelände. Ausnahmen können in besonders begründeten Fällen mit dem Einvernehmen der Baurechtsbehörde zugelassen werden.
Gegenüber Grundstücken, die außerhalb der Plangebietsgrenze liegen sind die Aufschüttungen in der Neigung 1 : 4 oder flacher abzuböschten.
HINWEIS: Oberflächenwasser darf nicht auf angrenzende Grundstücke geleitet, sondern muß auf dem eigenen Grundstück beseitigt werden.
- 2.8 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§73 Abs.1 Nr.5 LBO)
- 2.8.1 Einfriedigungen und Stützmauern
Einfriedigungen im Vorgartenbereich sind zulässig entweder
- als lebende Hecke bis 0,80 m Höhe mit darin integrierten Drahtzäunen, oder
 - als Holzzaun mit senkrechten Latten bis 0,80m Höhe; Farbe naturbraun.
- Sockelmauern sind nicht zulässig.
Geländebedingte Stützmauern sind bis 0,8m Höhe zulässig.
- Bei Hecken sind ausdrücklich folgende Nadelgehölze ausgeschlossen: Lebensbaum (Thuja), Zeder und Zypresse.
- Bei Straßenseiten ohne Gehweg ist mit allen Einfriedigungen und Stützmauern ein Abstand von 0,50 m von der straßenseitigen Eigentumsgrenze einzuhalten.
- 2.8.2 Sichtschutzeinrichtungen
Zur Abschirmung der Wohnbereiche sind außer Sträuchern nur Sichtschutzzäune aus nicht imprägniertem Holz zulässig. Höhe max. 1,80 m; Länge je Einzelelement 4 m; Mindestabstand zu öffentlichen Flächen 1,50 m.
Zur besseren Einbindung in die Umgebung sind derartige Wände mit Kletterpflanzen oder davorliegenden Sträuchern einzugrünen.
- 2.8.3 Stellplätze und Zufahrten zu Garagen
Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Garagen sind als Spurplatten herzustellen oder mit einem wasser-durchlässigen Belag (Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Feinschotter) zu versehen.
HINWEIS : Auf diesen Flächen dürfen Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht vorgenommen werden.
Stellplätze für mehr als 4 Pkw sind durch Pflanzstreifen von mind. 1,5 m Breite zu gliedern.
- 2.8.4 Unbebaute Flächen der Baugrundstücke
Mit Befestigungen der Zufahrten und Stellplätzen ist grundsätzlich ein Abstand zur Nachbargrenze von mind. 0,5 m als Pflanzstreifen einzuhalten.

2.8.5 Tiefgaragen

Die Oberfläche der Tiefgaragen ist mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,5 m zu versehen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Die Oberkante der Erdüberdeckung darf an Nachbargrenzen höchstens 1 m über dem natürlichen Gelände liegen.

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

3.1 Erschließen von Grundwasser

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich das Landratsamt als Untere Wasserschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt als technische Fachbehörde zu benachrichtigen (§37 WG).

- 3.2 Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §27 DSchG wird hingewiesen.

4. HINWEISE

- 4.1 Im Baugenehmigungsverfahren wird davon ausgegangen, daß die Zahl der Stellplätze oder Garagen wie folgt nachgewiesen werden:
Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche 1 Stellpl. je Wohnung,
Wohnungen über 50 m² Wohnfläche 1,5 Stellpl. je Wohnung.
- 4.2 Im Bauantrag sind die Außenanlagen mit darzustellen, insbesondere Geländehöhen, Stützmauern und Bepflanzung.
- 4.3 Die Darstellung künftiger Baukörper ist unverbindlich. Sie dient als Orientierungshilfe und Leitlinie zur Erreichung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts.
- 4.4 Die Darstellung künftiger Grundstücksgrenzen ist unverbindlich. Sie ist jedoch auf die Größe und Lage der Baufelder, sowie die erforderlichen Hausanschlüsse abgestimmt.
- 4.5 Die neuen Straßen werden höhenmäßig so geplant, daß sie in der Regel etwas über dem jetzigen Geländeniveau liegen werden. Zur Vermeidung der Abfuhr von Erdaushub der einzelnen Baugruben wird empfohlen den Aushub auf dem eigenen Grundstück zu planieren. Geländeänderungen sind gemäß Festsetzung 2.7 bis 1,0 m möglich.

VERFAHRENS- UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluß (§2 Abs.1 BauGB)	am	19.02.1991
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	01.03.1991
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB)	am	20.06.1991
Entwurfsbeschluß mit Auslegungsbeschluß und Gebietserweiterung	am	05.07.1994 und am 25.10.1994
Bekanntmachung der Auslegung	am	11.11.1994
Öffentliche Auslegung (§3 Abs.2 BauGB)	vom	21.11.1994 bis 21.12.1994
Satzungsbeschluß (§10 BauGB)	am	16.05.1995
Anzeige an das Landratsamt (§11 BauGB)	am	29.05.1995
Bestätigung durch das Landratsamt (§11 BauGB) AZ: 30/621.41	am	29.05.1995

AUSFERTIGUNG:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderates überein. Die Vorschriften über die Planaufstellung (§§1-12 BauGB) sind eingehalten.

Eppingen, den 14. Feb. 1995



14.07.1995
Pretz Bürgermeister

Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens (§12 BauGB) am 14.07.1995

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

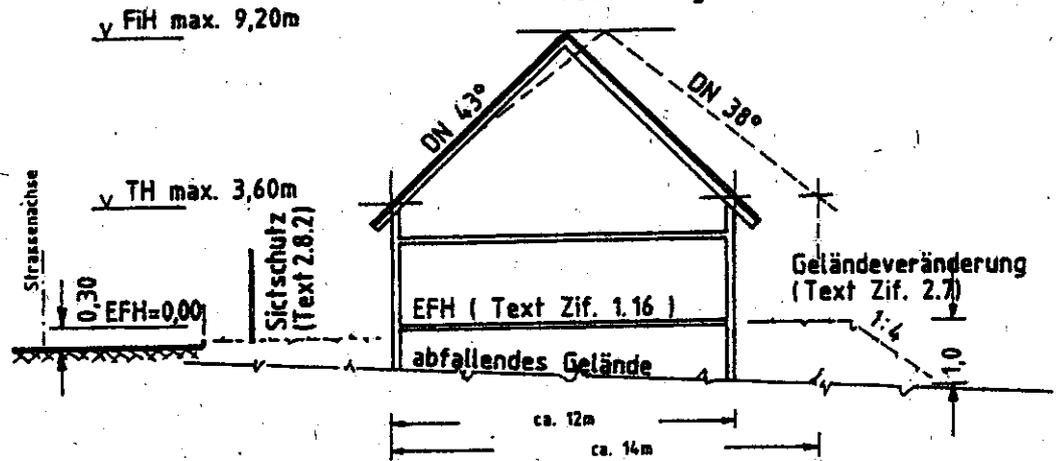
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für die bisherigen Bebauungspläne.

Zusammenfassung der Festsetzungen

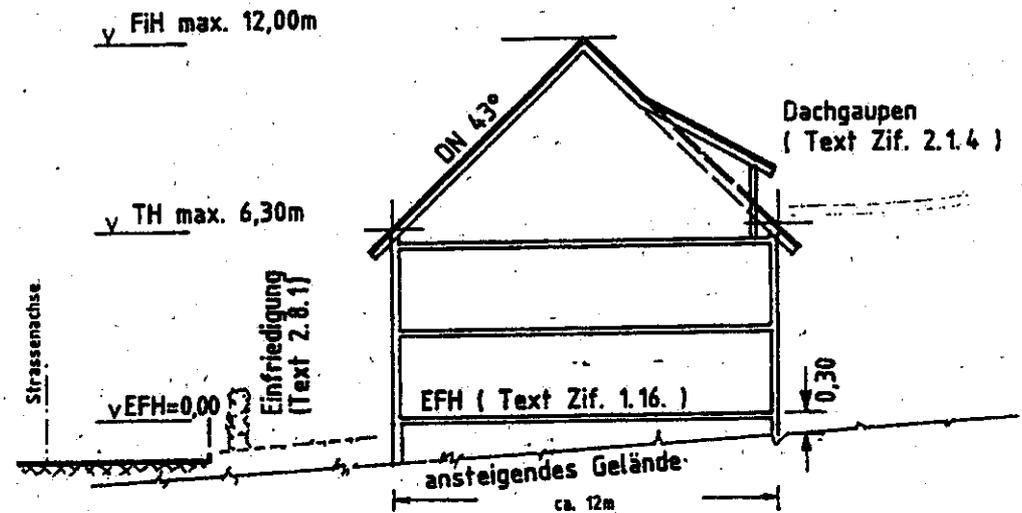
Stadt Eppingen
Bebauungsplan Hellberg

Dachform (Text Zif. 2.1.1)
Dachneigung (Text Zif. 2.1.2)
Dachdeckung (Text Zif. 2.1.3)

I GBH 1
(Text Zif. 1.2.3)



II GBH 2
(Text Zif. 1.2.3)



III GBH 3
(Text Zif. 1.2.3)

