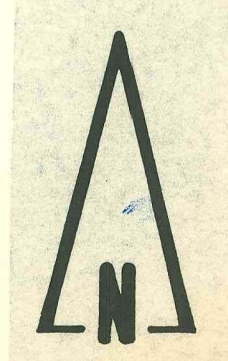


M 1:500



**ZEICHNERKLÄRUNG**

MK 1,2,3	II - III	WB 1	II - III = II + I0
max. 10	max. 24	max. 10	max. 24
g	48° - 55°	g	48° - 55°

WB 2	II - III = II + I0	WB 3	II - III = II + I0
max. 10	max. 24	max. 0,4	max. 1,0
g	48° - 55°	o	48° - 55°

**Füllschema der Nutzungsschablone**

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

- Hinweise zum Bestand**
- bestehende Bebauung
  - Wege in Grünflächen
  - Hauptsamler "Mitte"
  - Regenüberlaufbecken
  - Starkstromkabel, unterirdisch

**Rechtsgrundlagen**

Aufgrund der §§ 2, 9, 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert am 6. 7. 1979 (BGBl. I S. 949), des § 10 Städtebauförderungsgesetzes - StBauFG - vom 27. 7. 1971 (BGBl. I S. 1125), zuletzt geändert am 6. 7. 1979 (BGBl. I S. 949), und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 22. 12. 1975 (Ges. Bl. v. 27. 1. 1976 S. 1), zuletzt geändert am 12. 2. 1980 (Ges. Bl. S. 119), in Verbindung mit § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung vom 20. 6. 1972 (Ges. Bl. S. 352), zuletzt geändert am 12. 2. 1980 (Ges. Bl. S. 116).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgehoben und durch die zeichnerische, farbige und textliche Darstellung ersetzt.

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 19. 01. 1965.  
Sinsheim, den 18. 02. 1982  
Vermessungsamt Heilbronn - Dienststelle Sinsheim, gez. Litsch

**Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BBAuG**

- MK** Kerngebiet
- WB** Besonderes Wohngebiet
- III-II-I0** 3 Geschosse zulässig in Form von 2 Vollgeschossen und einem als Vollgeschosß anrechenbaren Dachgeschosß  
z.B. Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und als Höchstgrenze
- II-III** z.B. Grundflächenzahl
- 0,4** z.B. Geschoßflächenzahl

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2. BBAuG**

- o** offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
- g** geschlossene Bauweise § 22 (3) BauNVO
- Baulinie**
- Baugrenze**
- Stellung der Gebäude** (§ 9 (1) 2. BBAuG) und Firstrichtung (§ 111 (1) 1 LBO)
- Arkaden, Gehrecht** zugunsten der Allgemeinheit; Lichte Höhe über Gehwegoberkante mindestens 3,0 m

- Flächen für Nebenanlagen § 9 (1) 4. BBAuG**
- Ga** Garagen
  - Verkehrsflächen § 9 (1) 11. BBAuG**
  - Fahrbahn Gehweg**
  - öffentliche Parkplätze private Stellplätze Pflanzstreifen Fußweg** Verkehrsfläche, besonderer Zweckbestimmung
  - Versorgungsflächen § 9 (1) 12. BBAuG**
  - Umformerstation**
  - Grünflächen § 9 (1) 15. BBAuG**
  - öffentliche Grünfläche, Parkanlage**
  - Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen** (§ 127 (2) 3. BBAuG)
  - private Grünfläche, Gartenland**

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) 21. BBAuG**
- Fahr- und Leitungsrecht** zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger; Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (entspricht der Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets) § 9 (7) BBAuG
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (5) BauNVO
  - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

- Kennzeichnung § 10 (1) StBauFG**
- Grenze des nach § 5 StBauFG förmlich festgelegten Sanierungsgebietes (entspricht der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans)
  - Abzubrechende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprechen
- Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BBAuG und Hinweise**
- Kulturdenkmal i.S. § 12 DSchG**
  - Kulturdenkmal i.S. § 2 DSchG**
  - Gebäude und bauliche Anlagen, die im Zuge der Sanierung wegen baulicher Mängel abzubrechen sind

**EXTEIL**

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBAuG i.V.m. BauNVO vom 15.9.1977)**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBAuG)**
- 1.1.1 Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO)**
- Tankstellen nach § 7 Abs. 2 Ziff. 5 und Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).  
Sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO).
- 1.1.2 Besonderes Wohngebiet WB (§ 4a BauNVO)**
- Die Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).  
Im Besonderen Wohngebiet WB 2 sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig. (§ 4a Abs. 4 Ziff. 1 BauNVO).  
In den besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 3 sind oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig. (§ 4a Abs. 4 Ziff. 1 BauNVO).
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBAuG)**
- 1.2.1 GRZ, GFZ**
- Die im Plan eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) sind Höchstwerte (§ 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 7 und 9 BauNVO).
- 1.2.2 Vollgeschosse**
- In den besonderen Wohngebieten WB 1, 2 u. 3 sind drei Geschosse in Form von zwei Vollgeschossen und einem als Vollgeschosß anrechenbaren Dachgeschosß (§ 18 BauNVO) zulässig.
- 1.3 Nebenanlagen**
- Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBAuG i.V.m. § 111 Abs. 6 LBO)**
- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 111 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)**
- 2.1.1 Dächer von Gebäuden ausgenommen Garagen**
- Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 48° - 55°.  
Pultdächer sind unzulässig.  
Als Dachdeckung sind naturrote bis rotbraune Ziegel zulässig.
- 2.1.2 Dächer von Garagen**
- Garagen sind nur mit Satteldach (Mindestneigung: 28°) zulässig. Im Garagenhof an der Zwingergasse sind ausnahmsweise Garagen mit Flachdach zulässig, wenn durch eine Verblendung äußerlich der Charakter eines geneigten Ziegeldachs gezeigt wird.
- 2.1.3 Fassadengestaltung von Gebäuden**
- Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.
- 2.2 Antennen (§ 111 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)**
- Mehr als eine Antenne auf einem Gebäude ist unzulässig.
- 2.3 Gebäudehöhe (§ 111 Abs. 1. Ziff. 8 LBO)**
- Bei dreigeschossigen Gebäuden ist eine maximale Firströhe von 14,0 m, bei zweigeschossigen Gebäuden und im Besonderen Wohngebiet WB 3 von 12,0 m zulässig. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Höhe der Straße, der das Gebäude jeweils zugeordnet ist.
- 2.4 Werbeanlagen (§ 111 Abs. 2 Ziff. 1 LBO)**
- Für alle Werbeanlagen ist eine bauseitliche Genehmigung erforderlich, auch dann, wenn sie nach § 89 LBO genehmigungsfrei sind.
- 3. Hinweis**
- Im Bereich Kettengasse ist der ehem. Verlauf der Stadtmauer noch zu großen Teilen nachvollziehbar. Mauerreste sind soweit möglich stanzbar zu erhalten. Im Zusammenhang mit Baumaßnahmen wird auf § 20 USchG, Meldung von Bodenfunden, hingewiesen. Dem Landesdenkmalamt ist gegebenenfalls genügend Zeit zur Dokumentation und Bergung von Befunden und Funden einzuräumen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluß des Gemeinderats	am 26.09.1982
Auslegungsbeschluß einschließlich Entwurfsbeschluß des Gemeinderats	am 25.09.1981 / 23.3.1982
Auslegung bekanntgemacht	am 04.09.1981 / 2.4.1982
Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt (§ 2a Abs. 6 BBAuG)	vom 14.09.1981 / 14.4.1982 bis 14.10.1981 / 14.5.1982
Satzungsbeschluß des Gemeinderats	am 30.11.1982
Genehmigt durch Landratsamt Heilbronn	am 1. Feb. 1983
Inkrafttreten durch Bekanntmachung	Erlaß Nr. 18. Feb. 1983
Bürgermeisteramt Eppingen, den 30.11.1982	Pretz Bürgermeister

Zur Beurkundung  
Eppingen, den 18. Feb. 1983

**BEBAUUNGSPLAN "KETTENGASSE" EPPINGEN**

0 5 10 15 20 30 40 M

1.002

STEG STADTENTWICKLUNG SÜDWEST GEMEINNÜTZIGE GMBH 7 STUTTGART-1, KRONENSTR. 50/1

21. 11. 1980/25.8.81  
23.3.82/30.11.92



## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG i.V.m. BauNVO vom 15.9.1977)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

#### 1.1.1 Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO)

Tankstellen nach § 7 Abs. 2 Ziff. 5 und Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).

Sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Ziff. 2 BauNVO).

#### 1.1.2 Besonderes Wohngebiet WB (§ 4a BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO)

Im Besonderen Wohngebiet WB 2 sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig. (§ 4a Abs. 4 Ziff. 1 BauNVO).

In den Besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 3 sind oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig. (§ 4a Abs. 4 Ziff. 1 BauNVO).

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

#### 1.2.1 GRZ, GFZ

Die im Plan eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschosßflächenzahlen (GFZ) sind Höchstwerte (§ 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 7 und 9 BauNVO).

#### 1.2.2 Vollgeschosse

In den Besonderen Wohngebieten WB 1, 2 u. 3 sind drei Geschosse in Form von zwei Vollgeschossen und einem als Vollgeschosß anrechenbaren Dachgeschosß (§ 18 BauNVO) zulässig.

### 1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG i.V.m. § 111 Abs. 6 LBO)

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 111 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

#### 2.1.1 Dächer von Gebäuden ausgenommen Garagen

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 48° - 55°. Pultdächer sind unzulässig.

Als Dachdeckung sind naturrote bis rotbraune Ziegel zulässig.

#### 2.1.2 Dächer von Garagen

Garagen sind nur mit Satteldach (Mindestneigung: 28°) zulässig. Im Garagenhof an der Zwingergasse sind ausnahmsweise Garagen mit Flachdach zulässig, wenn durch eine Verblendung äußerlich der Charakter eines geneigten Ziegeldachs gezeigt wird.

#### 2.1.3 Fassadengestaltung von Gebäuden

Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

### 2.2 Antennen (§ 111 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Mehr als eine Antenne auf einem Gebäude ist unzulässig

### 2.3 Gebäudehöhe (§ 111 Abs. 1. Ziff. 8 LBO)

Bei dreigeschossigen Gebäuden ist eine maximale Firsthöhe von 14,0 m, bei zweigeschossigen Gebäuden und im Besonderen Wohngebiet WB 3 von 12,0 m zulässig. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Höhe der Straße, der das Gebäude jeweils zugeordnet ist.

### 2.4 Werbeanlagen (§ 111 Abs. 2 Ziff. 1 LBO)

Für alle Werbeanlagen ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, auch dann, wenn sie nach § 89 LBO genehmigungsfrei sind.

### 3. Hinweis

Im Bereich Kettengasse ist der ehem. Verlauf der Stadtmauer noch zu großen Teilen nachvollziehbar. Mauerreste sind soweit möglich sichtbar zu erhalten. Im Zusammenhang mit Baumaßnahmen wird auf § 20 DSchG, Meldung von Bodenfunden, hingewiesen. Dem Landesdenkmalamt ist gegebenenfalls genügend Zeit zur Dokumentation und Bergung von Befunden und Funden einzuräumen.

### Rechtsgrundlagen

Aufgrund der §§ 2, 9, 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert am 6. 7. 1979 (BGBl. I S. 949), des § 10 Städtebauförderungsgesetzes - StBauFG - vom 27. 7. 1971 (BGBl. I S. 1125), zuletzt geändert am 6. 7. 1979 (BGBl. I S. 949), und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 22. 12. 1975 (Ges. Bl. v. 27. 1. 1976 S. 1), zuletzt geändert am 12. 2. 1980 (Ges. Bl. S. 119). In Verbindung mit § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung vom 20. 6. 1972 (Ges. Bl. S. 352), zuletzt geändert am 12. 2. 1980 (Ges. Bl. S. 116).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgehoben und durch die zeichnerische, farbige und textliche Darstellung ersetzt.

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 19. 01. 1965.

Sinsheim, den 13. 02. 1982

Vermessungsamt Heilbronn - Dienststelle Sinsheim, gez. Litsch