



Planzeichenerklärung

1) Art der baulichen Nutzung

MK 1,2 Kerngebiet 1,2
§9 Abs 1 Nr 1 BauGB, §7 BauNVO

2) Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche
§9 Abs 1 Nr 11 BauGB

3) Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
§9 Abs 1 Nr 1 BauGB, §16, 17, 19 BauNVO

1,0 Geschossflächenzahl
§9 Abs 1 Nr 1 BauGB, §16, 17, 19 BauNVO

II-III Zahl der Vollgeschosse
§9 Abs 1 Nr 1 BauGB, §16, 20 BauNVO

4) Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
§9 Abs 1 Nr 2 BauGB, §22 BauNVO

g geschlossene Bauweise
§9 Abs 1 Nr 2 BauGB, §22 BauNVO

Baugrenze
§9 Abs 1 Nr 2 BauGB, §23 BauNVO

Ga Nebenanlagen
§9 Abs 1 Nr 2 BauGB, §23 BauNVO

5) Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§9 Abs 7 BauGB

↔ Firstrichtung und Gebäudefirstrichtung

Nachrichtlich

§9(6) BauGB

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) m. W. v. 20.07.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. I S. 617) gültig ab 01.01.1996, die Gemeindeordnung (GemO) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577), das Wassergesetz (WG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.1999 (GBl. S. 1), das Naturschutzgesetz (NatSchG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.03.1995 (GBl. S. 385) sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (GBl. S. 802)

Der Bebauungsplan "Kettengasse - 1. Änderung" ersetzt in seinem Geltungsbereich die bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kettengasse" mit Rechtskraft vom 18.02.1983, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990

Stand der Planunterlage August 2003

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates (§2 BauGB) (Einleitung des Verfahrens) am 22.06.2004

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§2 Abs 1 BauGB) am 02.07.2004

Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs 1 BauGB (Darlegung der Ziele und Zwecke) vom 02.08.2004 bis 03.09.2004

Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbekanntmachung am 05.10.2004

Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§3 Abs 2 BauGB) am 15.10.2004

Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt (§3 Abs 2 BauGB) vom 25.10.2004 bis 26.11.2004

Satzungsbeschluss des Gemeinderates gem §10 BauGB am 14.12.2004

Öffentliche Bekanntmachung der Satzung und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gem §10 Abs 3 BauGB am 23.12.2004

PLANFERTIGER

Eppingen, den 14.12.2004

Bürgermeisteramt Eppingen
-Bauamt -

Setzer, Stadtplaner

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt

Eppingen, den 23.12.2004

Bürgermeisteramt

Muckle, Bürgermeister



Bebauungsplan

„Kettengasse –
1. Änderung“
-Kerngebiet-

Maßstab 1:1000



Eppingen

Bebauungsplan

KETTENGASSE – 1. ÄNDERUNG

–Kerngebiet –

Textliche Festsetzungen

Inhalt

A	RECHTSGRUNDLAGEN.....	2
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
	Kerngebiet (MK).....	3
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	3
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ).....	3
	2.2 Vollgeschosse	3
3.	Bauweise.....	3
4.	Nebenanlagen	3
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	5
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	5
	1.1 Dächer von Gebäuden ausgenommen Garagen	5
	1.2 Fassadengestaltung von Gebäuden	5
2.	Antennen	5
3.	Gebäudehöhe.....	5
4.	Werbeanlagen	5
E	HINWEIS UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN – Nachrichtliche Übernahme von Vorschriften.....	6
1.	Erschließen von Grundwasser.....	6
2.	Belange des Bodenschutzes	6
3.	Belange des Landesdenkmalamtes	6
4.	Telekommunikationsleitungen	6
F	VERFAHRENSVERMERKE	7

A RECHTSGRUNDLAGEN

Das **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) m.W.v. 20.7.2004;

die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996;

die **Gemeindeordnung (GemO)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577);

das **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.1999 (GBl. S.1);

das **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.03.1995 (GBl. S. 385) sowie

das **Bodenschutzgesetz (BodSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. S. 802).

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9, §§ 4 BauNVO)

Kerngebiet (MK)

(§ 7 BauNVO)

Zulässig sind Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nrn. 1, 2, 3, 4, 6 und 7 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO.

Vergnügungsstätten gemäß Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden auf folgende Betriebstypen beschränkt:

- Spielhallen, Automaten Spielhallen, Spielcasinos;
- Bowling- und Kegelbahnen;
- Tanzbars, Varietés, Nachtlokale, Kabarett

soweit diese im Kerngebiet jeweils ohne besondere Zulässigkeitsvoraussetzungen genehmigt werden können.

Hinweis: Die Baurechtsbehörde entscheidet im Einzelfall, ob eine Vergnügungsstätte einem der zulässigen Betriebstypen zugeordnet werden kann.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Die im Plan eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) sind Höchstwerte.

2.2 Vollgeschosse

In den Kerngebieten MK₁ und MK₂ sind drei Geschosse in Form von zwei Vollgeschossen und einem als Vollgeschoss anrechenbaren Dachgeschoss zulässig.

3. Bauweise

Im Kerngebiet MK₁ wird gemäß Planeintrag geschlossene Bauweise festgesetzt.

Im Kerngebiet MK₂ wird gemäß Planeintrag offene Bauweise festgesetzt.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

PLANFERTIGER

Eppingen, den 14.12.2004

BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN

– Fachbereich Planen & Bauen –



S. Setzer
Stadtplaner

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 23.12.2004

BÜRGERMEISTERAMT



Muckle
Bürgermeister

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 1 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dächer von Gebäuden ausgenommen Garagen

Im MK₁ und MK₂ sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 48° bis 55° zulässig. Pultdächer sind unzulässig.

Als Dachdeckung sind naturrote bis rotbraune Ziegel zulässig.

Ausnahme: Im MK₂ können im städtebaulich begründeten Einzelfall abweichende Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden.

1.2 Fassadengestaltung von Gebäuden

Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

2. Antennen

Mehr als eine Antenne auf einem Gebäude ist unzulässig.

3. Gebäudehöhe

Bei dreigeschossigen Gebäuden ist eine Firsthöhe von maximal 14,0 m, bei zweigeschossigen Gebäuden von maximal 12,0 m zulässig.

Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Höhe der Straße, der das Gebäude jeweils zugeordnet ist.

4. Werbeanlagen

Für alle Werbeanlagen ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, auch dann, wenn sie nach § 50 LBO verfahrensfrei sind.

PLANFERTIGER

Eppingen, den 14.12.2004

BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN

– Fachbereich Planen & Bauen –



S. Setzer
Stadtplaner

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 23.12.2004

BÜRGERMEISTERAMT



Muckle
Bürgermeister

E HINWEIS UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN – Nachrichtliche Übernahme von Vorschriften

(§ 9 Abs. 6 BauGB, § 10 und § 74 Abs. 1 LBO)

1. Erschließen von Grundwasser

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich das Landratsamt als Untere Wasserschutzbehörde gem. § 37 WG zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Heilbronn rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

2. Belange des Bodenschutzes

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3. Belange des Landesdenkmalamtes

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Eppingen anzuzeigen (§ 20 DSchG).

4. Telekommunikationsleitungen

Im Planbereich liegen Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Bauausführende haben sich vor Baubeginn zwingend vom Bezirksbüro Netze, Karlsruhe, in die genaue Lage der Leitungen einweisen zu lassen.

F VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschlüsse des Gemeinderates gem. § 2 Abs. 1 BauGB und damit Einleitung des Verfahrens	am	22.06.2004
Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am	02.07.2004
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom	02.08.2004
	bis	03.09.2004
Entwurfsbeschlüsse des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am	05.10.2004
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	15.10.2004
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt	vom	25.10.2004
	bis	26.11.2004
Satzungsbeschlüsse des Gemeinderates gem. § 10 BauGB	am	14.12.2004
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	23.12.2004