



**PLANZEICHENERLÄUTERUNG  
UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM  
BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER  
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)**

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - BauVO § 4 Abs. 1, 2 u. 3
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet 1 (3-4 geschossiger Bereich)
    - 1.1.1 Von den Ausnahmen (§ 4 - Abs. 3) werden lediglich die Ziffern 1 u. 3 (Behandlungsgewerbe - Anlagen für Verwaltungen) zugelassen. (§ 1 Abs. 5 BauVO)
  - 1.2 Allgemeines Wohngebiet 2 (Einzel- u. Doppelhäuser) max. 2-geschossig
    - 1.2.1 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 9 Abs. 3 BauVO) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage, Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 1 u. 2 BauVO
  - 2.1 max. 2 Vollgeschosse zulässig GRZ 0,4; GFZ 0,8
  - 2.2 max. 3 Vollgeschosse zulässig GRZ 0,4; GFZ 1,0
  - 2.3 max. 4 Vollgeschosse zulässig GRZ 0,4; GFZ 1,1
  - 2.4 Grundflächenzahl: GRZ
  - 2.5 Geschossflächenzahl: GFZ
  - 2.6 Die max. Traufhöhe (Traufpunkt = Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) wird bei 1 und 2 Vollgeschossen auf 6,50 m, bei 3 Vollgeschossen auf 9,50 m und bei 4 Vollgeschossen auf 12,00 m festgelegt.
  - 2.7 Bezugspunkt für die Festsetzungen der Nr. 2.7 sind im Hangbereich der tiefe Punkt des natürlichen Geländes im Gebäude und im ebenen Bereich die Oberkante der nächstliegenden Straßenfläche.  
Hinweis: Die Einhaltung der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist in den Baugesuchsunterlagen im Schnittbild nachzuweisen.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauVO
  - 3.1 offene Bauweise
  - 3.1.1 nur Doppelhäuser zulässig
  - 3.1.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - 3.2 Bauweise
  - 3.3 Gebäudeausrichtung bzw. Firstrichtung (zwingend)
- 4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB §§ 12 und 14 BauVO
  - 4.1 Flächen für Garagen und Stellplätze
  - 4.2 Garagen
  - 4.3 Stellplätze
  - 4.1.1 Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen oder in den hierfür festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.
  - 4.2 Nebenanlagen in Form von Garten- Terrassen oder Ähnliches sind nur im hinteren Grundstücksbereich (von der Straße abgewandt) zulässig.
- 5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 5 BauGB
  - 5.1 Sichtweilflächen
  - 5.1.1 Die festgesetzten Sichtweilflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,80 m gemessen über der jeweils angrenzenden Fahrbahnoberkante freizuhalten, zulässig ist das Anpflanzen einzelner hochstämmiger Bäume.
- 6. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - 6.1 Straßenverkehrsfläche mit Pflasterquergurt
  - 6.2 Gehwege
  - 6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - 6.3.1 Straßenverkehrsfläche (30-m-Zone)
  - 6.3.2 Öffentliche Fläche für das Parkieren von Fahrzeugen
  - 6.4 Fußwege - Verbindungswege
  - 6.5 Verkehrsgrün wie Bestandteil von Verkehrsanlagen
  - 6.6 Einfahrtsbereich
  - 6.7 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
  - 7.1 Ortspersonenstation
  - 7.2 öffentliche Straßenbahn
  - 7.3 Wassertrich

- 8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
  - 8.1 Hauptwasserleitung
  - 8.2 Wasserversorgungsleitung
  - 8.3 20 KV - Erdkabel
- 9. Öffentliche und private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
  - 9.1 Öffentliche Grünflächen
  - 9.1.1 Spielplatz
  - 9.2 Private Grünflächen
- 10. Maßnahmen zum Schutz der Natur § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB
  - 10.1 Garagenvorbereiche und Stellplätze sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist.
- 11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
  - 11.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen
  - 11.1.1 In den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen sind auf den davon betroffenen Grundstücken mind. 2 hochstämmige Laubbäume pro Grundstück zu pflanzen.
  - 11.2 Standort für das Anpflanzen von Bäumen
  - 11.2.1 Bei Festsetzung des Standortes für Bäume ist dieser genau an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen.
  - 11.2.2 Zugelassen werden alle hochstämmigen, heimischen Laubbäume und Obstbäume.
- 12. Flächen für Aufschüttungen, Abragungen und Stützwerke zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
  - 12.1 Flächen für Abragungen
  - 12.2 Flächen für Aufschüttungen
  - 12.3 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich. (Hinterboden von Randsteinen und Radwegenflächen)
  - 12.4 Stützmauer, Höhe begrenzt auf max. 0,60 m, Rest Böschung  
Hinweis: Die zur Herstellung des Straßenkörpers im Plan dargestellten Abragungen und Aufschüttungen sowie Stützwerke werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten auf den an die Straße angrenzenden Grundstücken hergestellt.
- 13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
  - 13.1 Grenze des Plangebietes

**PLANVERFAHREN**

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§ 2 BAUGB) AM 20.02.1990
- BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES (§ 2 ABS. 1 BAUGB) AM 30.03.1990
- BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 ABS. 1 BAUGB) AM 29.05.1990
- ENTWURFSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES EINSCHL. AUSLEGUNGSBESCHLUSS AM 28.06.1990
- ORTSLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG (§ 3 ABS. 2 BAUGB) AM 06.07.1990
- ENTWURF MIT BEGRÜNDUNG ÖFFENTLICH AUSGELEGT (§ 3 ABS. 2 BAUGB) VOM 16.07.1990 BIS 16.08.1990
- SATZUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§ 10 BAUGB) AM 25.09.1990
- SATZUNG ANGEZEIGT UND NICHT BEANSTANDET - ERLASS DES LANDRATSAMTES HEILBRONN (§ 11 BAUGB) AM 14.12.1990
- BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG UND DES ANZEIGENBEREICHES UND BAUT RECHTSVERBÜHLICHKEIT DES BEBAUUNGSPLANES (§ 12 BAUGB) AM 11.01.1991

**AUSFERTIGUNGSVERMERK:**

**Rechtsgrundlagen:**  
Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.12.1986; (GGBl. I, S. 2252) des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1990 (GGBl. I, S. 577) in Verbindung mit § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO i.d.F. vom 28.11.1983 (Bes. 81.5.77)) und der Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. vom 27.01.1990 (GGBl. I, S. 132) wird dieser Bebauungsplan als Ortsatzung festgesetzt.  
Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und baurechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen, farbigen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

**PLANFERTIGER:** *Kunkel*  
FRITZ KUNKEL, FREIER ARCHITECT  
EPPINGEN - ROHRBACH, DEN 20.02.1990 / 26.06.1990

Anlage 3

# STADT EPPINGEN

LANDKREIS HEILBRONN

## BEBAUUNGSPLAN „LEHMGRUBE“

M. 1:250

DER BÜRGERMEISTER  
EPPINGEN, DEN 25.09.1990

1.042