

NORDWEST OSTWÄRTIGER TEIL



- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- - - vorhandene Grenzen
- neue Straßenbegrenzungslinien
- Verkehrsflächen
- Baulinie
- Baugrenze
- Dauerkleingärten
- Planzeichenkreuz
- offene Bauweise
- ▲ nur Einzel- u. Doppeln. zul.
- ▲ nur Hausgruppen zul.
- Trafostation

- a) Art der Bebauung z. B.
 WA = allgemeines Wohngebiet
 WR = reines Wohngebiet
 WS = Kleinsiedlungsgebiete
 MI = Mischgebiet
 MD = Dorfgebiet
- b) Anzahl der Vollgeschosse z. B.
 II = Höchstgrenze (II) = zwingend
 Zusatz K = Kniestock o = offen g = geschlossen
- c) GRZ = Grundflächenzahl (bei I Vollgesch. entspr. der GFZ bei II Vollgeschossen max. 0,30).
- d) GFZ = Geschossflächenzahl entsprechend der Eintragung beim jeweiligen Grundstück.

- Firsttrichtung zwingend
- neue Grundstücksgrenzen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Aufgestellt am 25. Januar 1971

BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN

Im Auftrag
 (Peuckert) (Pfringer)
 Bürgermeister Stadtbauamtsleiter

Genehmigt § 11 BBAUG I. V. mit § 2 Abs. 2 Ziff. 1 der 2. Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz.

Sinsheim, den ...
 Landratsamt Abt. IV -
 Rechtverbindlich gem. § 12 BBAUG am 4. Juni 1971

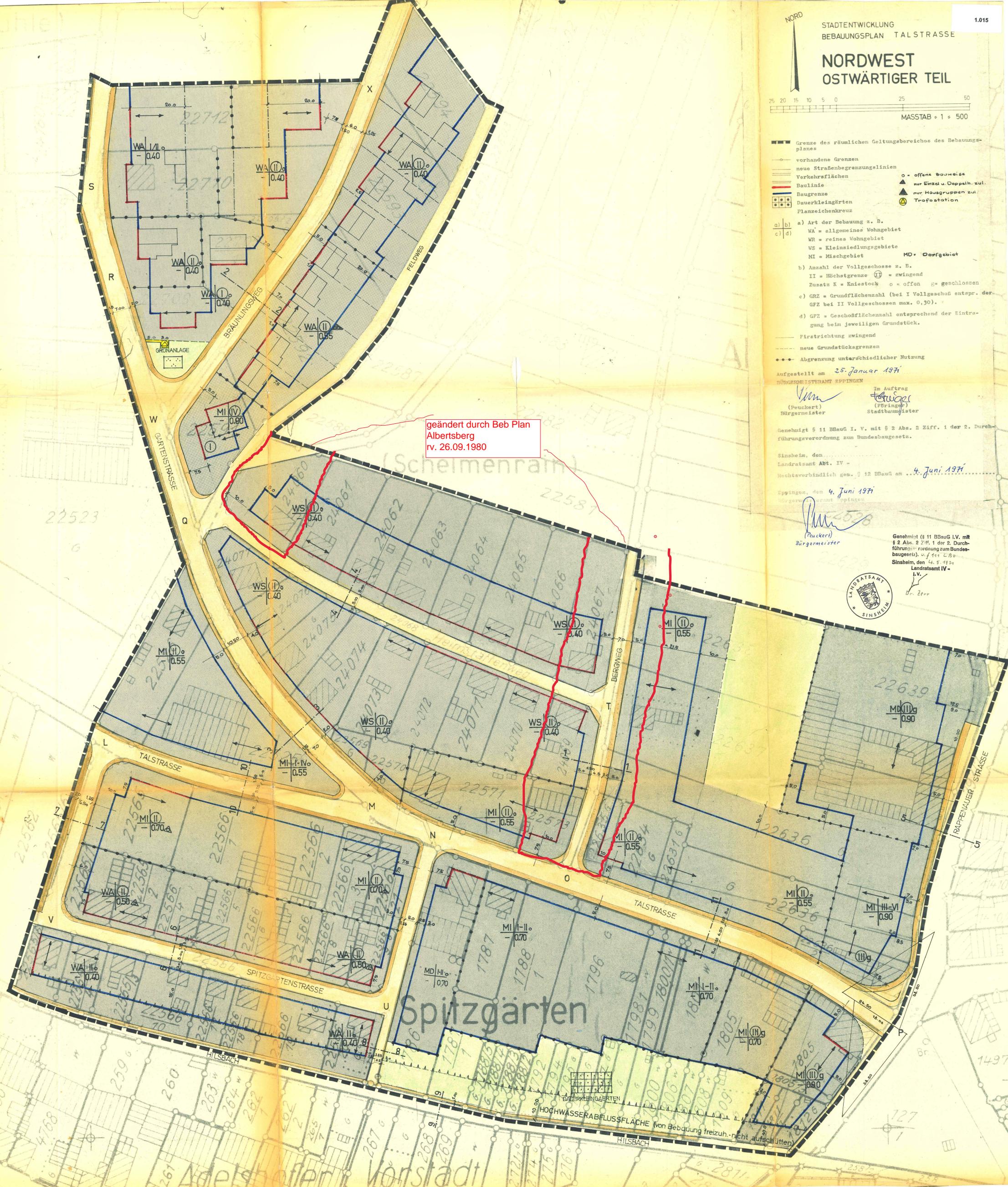
Eppingen, den 4. Juni 1971
 Bürgermeister

(Peuckert)
 Bürgermeister

Genehmigt (§ 11 BBAUG I.V. mit § 2 Abs. 2 Ziff. 1 der 2. Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz) vom 4. Juni 1971
 Sinsheim, den 4. Juni 1971
 Landratsamt IV -
 Dr. Zerr



geändert durch Beb Plan
 Albersberg
 rv. 26.09.1980



Spitzgärten

DAUERKLEINGÄRTEN
 HOCHWASSERABFLUSSFLÄCHE (von Bebauung freizuh. nicht ausschütten)

Mühle

Adelsstoffer Vorstadt

Stadtplanung Eppingen - Bebauungsplan Nordwest, ostwärtiger Teil

F E S T S E T Z U N G E N

§ 9 Abs. 1 BBauG - BauNVO. 2. Fassung - § 111 LBO - § 1 der 2. DVO. der Landesregierung Baden-Württemberg vom 27. 6. 1961 zum BBauG (GABl. S. 208).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 In dem Baugebiet Nordwest, ostwärtiger Teil, sind Mischgebiet (MI), Dorfgebiet (MD), allgemeines Wohngebiet (WA), Kleinsiedlungsgebiet (WS) und Dauerkleingärten festgesetzt. Zusatz- und Ausnahmeregelungen sind in der Spalte Bemerkungen zur Nutzungstabelle des Absatzes 1.3 festgesetzt.

1.2 Die zwingend vorgeschriebene Geschößzahl (Z) ist im Plan in römischen Ziffern im Kreissektor angegeben. Geschößzahlen ohne Kreisbedeuten die Höchstgrenze. Für die Grundflächenzahl (GRZ) gilt § 17 Abs. 1 Spalte 3 BauNVO 2. Fassung vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I. S. 1237) als Obergrenze, soweit der Lageplan keine anderen Festsetzungen enthält. Die Geschößflächenzahl (GFZ) wurde in einzelne Grundstücke eingeschrieben und gilt straßenzugweise als Höchstwert. Ausnahmen sind in der Spalte Bemerkungen benannt.

Nutzungstabelle

<u>Straßenzug</u>	<u>Art d. Nutzung</u> (§ 2,4,6 BauNVO)	<u>zul. GFZ</u> (§ 17 BauNVO)	<u>Dachnei-</u> <u>gungen</u>	<u>Bemerkungen</u>
<u>1. Bergweg</u>				
Ostseite	MI II o	0,55	25°	rückwärtiger Grundstücks- teil nicht bebaubar
<u>2. Bräunlingweg</u>				
.1 Ostseite, Kettenhaus	WA II 	0,55	25°	

5

.2 Ostseite, Einzelhäuser	WA II o	0,40	25°	
.3 Westseite	WA I - II o	0,40	25°	
<u>3. Gartenstraße</u>				
.1 Nordseite bis Feldweg Einzel- häuser	WS II o	0,40	25°	
.2 Ecke Bräunling- weg Einzelhaus	WA IV o	0,90	25°	eingeschossi- ger Vorbau mi Flachdach zu- lässig.
.3 nördl. d. Bräun- lingwegs Einzel- häuser	WA I - II o	0,40	25°	
.4 Südseite bis Gärtnerei Einzelhäuser	MI II o	0,55	25°	bzw. I-IV im Eckgrundstück zur Talstraße mit Flachdach möglich
<u>4. Heimstättenweg</u>				
.1 Nordseite Einzelhäuser	WS II o	0,40		ohne Siedlung häuser an der Gartenstraße
.2 Südseite Einzelhäuser	WS II o	0,40		
<u>5. Rappenauer Straße</u> <u>Westseite</u>				
.1 südlich der Talstraße	MI III g	0,90	25°	evtl. als Gruppe mit Flachdach
.2 nördlich der Talstraße	MI III g	0,90	25°	nördl. des Eckplatzes bi IV, GFZ bis 1,20
nördl. Teil	MD III g	0,90	25°	
<u>6. Spitzgärten</u>				
.1 Nordseite Doppelhäuser	WA II \triangle	0,50	25°	
.2 Südseite Einzelhäuser	WA II o	0,40	35°	II als Höchst grenze - Knie- stock zulässi

7. Talstraße, bis zum Festplatz

.1 Nordseite bis einschließlich Lgb.-Nr. 22571	MI II o	0,55	25°	ohne Ecke Rappenaauer S
.2 Gartenstraße bis Gärtnerei	MI I - IV o (MI bzw. II)	0,55	25°	
.3 Lgb.-Nr. 1805/1	MI III g	0,70	25°	evtl. Flachdach als Gruppe mit Rappenaauer Straße
.4 Südseite ab Lgb.-Nr. 1805/1 bis Spitzgärten	MI I - II o	0,70	25°	ohne Ecke Rappenaauer S hintere Gebäude geschlossene Bauweise zulässig
Eckplatz Spitzgärtenstr.	MD I - II o	0,70	25°	
.5 Spitzgärten - Festplatz	MI II o	0,70	25°	hintere Gebäude eingeschossig und geschlossene Bauweise zul

8. Erlenweg

Vom Bauplatz neben der Brücke Rappenaauer Straße bis Fußweg Spitzgärten Dauerkleingärten.

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Die Baukörper sind im Bebauungsplan (Lageplan M = 1:500) in ihrer Lage und Stellung durch Rechtecke verbindlich angegeben, bzw. durch Pfeile für die Hauptfirstrichtung. Die Richtungspfeile gelten jeweils straßenzuweise. Soweit nichts anderes bemerkt, gilt die offene Bauweise. (Einzelhäuser).

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Gebäude sind unter Berücksichtigung der Geländeform und der Straßenhöhe so anzuordnen, daß keine hohen Sockel sichtbar werden und die Gebäude keine gestelzten Aussehen erhalten.

4. Stellplätze und Garagen

Werden auf dem Baugrundstück mehr als 2 Einstellplätze erforderlich, so sind diese nicht unmittelbar vom Straßenrand, sondern über eine Grundstückseinfahrt zu erschließen. Grenzt das Baugrundstück an einen öffentlichen Parkplatz, so ist nur eine Grundstückseinfahrt von höchstens 3,50 m Breite zulässig.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen

5.0 Im gesamten Baugebiet ist eine bauliche Nutzung für Wohnzwecke nur bis zu einer max. Tiefe von 14,0 m von der vorderen Baugrenze aus zulässig.

.1 Die roten Baulinien des Lageplanes sind verbindlich für die Hauptbaukörper, wogegen Nebengebäude und Hausrücksprünge von der bindenden Anbauvorschrift befreit sind.

.2 Dachneigung in der Regel 25° .

.3 Alle Dächer sind in dunkel getönter Farbe auszuführen. Bei Flachdächern ist auch gedecktes Grün zulässig. Hellgrau und helles Silbergrau sind nicht gestattet.

.4 Kniestöcke höher als 0,37 m sind nur dort zulässig, wo sie im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen sind (K). Ihre Höhe darf auch bei den Nebengebäuden 0,65 m nicht überschreiten (gemessen ab OK-Decke - OK-Fußpfette).

.5 Nebengebäude dürfen nur eingeschossig errichtet werden.

.6 Müllbehälter

Für das Unterbringen von Müllbehältern sind in den Gebäudewänden Nischen oder auf dem Baugrundstück mittels Mauern und Türen oder Heckennischen geeignete Vorkehrungen zu treffen, so daß keine Mülltonnen frei herumstehen.

.7 Fernmeldeleitungen sind im gesamten Plangebiet zu verkabeln.

- .8 Elektrizitätsversorgungseinrichtungen (Masten und Maststationen) die für die Stromversorgung notwendig werden, jetzt aber noch nicht in Zahl und Ort festgelegt werden können, sind auch späterhin auf als nicht überbaubaren Flächen zu gestatten.
- .9 Die im Lageplan angegebene Hauptfirstrichtung gilt jeweils für den ganzen Straßenzug bzw. bis zum Wechsel der Firstzeichensymbole.
- .10 Bei Hausgruppen sollen Antennen als Gemeinschaftsantennen ausgeführt werden. Häuser mit 3 Geschossen und mehr müssen Gemeinschaftsanlagen erhalten.
- .11 Wo von Dächern bei Schneefall Fußgänger gefährdet werden können, sollen Schneefanggitter oder -Bretter angebracht werden (Hinweis auf § 43 Abs. 6 LBO).
- .12 An vorhandenen Brandmauern und -Giebeln anzubauen.
- .13 Wo Brandmauernanbau nicht durchgeführt ist oder unmöglich ist, sind diese Wandflächen in gleicher Weise wie die Straßenfront (z. B. Putz und Farbe) zu behandeln.

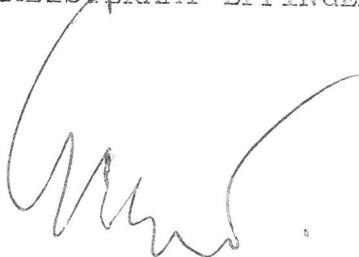
6. Einfriedigung

- .1 Einfriedigungen dürfen einschl. ihres Sockels nicht höher als 1,00 m sein, gemessen ab Oberkante Gehsteig. Im Bereich des Sichtwinkels bei Eckgrundstücken darf die Gesamthöhe jedoch 0,70 m nicht überschreiten.
- .2 Drahtzäune dürfen an der Straßenseite nicht verwendet werden. Bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sollen sie mit Hecken hinterpflanzt werden.
- .3 Straßenböschungen und Einschnitte werden in die Grundstücke eingelegt, gegen Ersatz des dabei entstehenden Schadens. Will der Anlieger Einfriedigungsmauern errichten, sind diese möglichst niedrig zu halten, dem Längsprofil der Straße und der Einfriedigungshöhe der Nachbargrundstücke anzupassen.

- .4 Zur rückwärtigen Abgrenzung der Gehwege werden Stellkanten (Leistensteine) versetzt, so daß der Bau von Einfriedigungen aus gestalterischen Gründen - zumindest bei Wohnbebauung - ganz entfallen sollte und die Vorgartenzonen lediglich gärtnerisch gestaltet werden können.
- .5 Nördlich der Hilsbach ist ein 10,00 m breiter Geländestreifen als Hochwasserabfluß von jeglicher Bebauung freizuhalten, wobei auch das Aufschütten und Einfrieden dieser Flächen über ein Maß von 30 cm Höhe unterbleiben muß.

BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN,

den 25. Januar 1971



(Peuckert)

Bürgermeister

aufgestellt: Abt. III - Stadtbauamt

Im Auftrag



(Föringer)

Stadtbaumeister