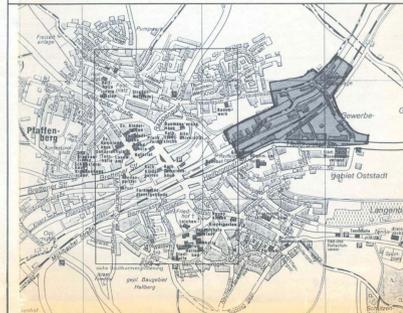


STADT EPPINGEN

BEBAUUNGSPLAN OSTSTADT II M: 1:1000



ZEICHNERKLÄRUNG

MI	MISCHGEBIET (N)
GE	GEWERBEGEBIET (N)
GEe	EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (N)
GIe	EINGESCHRÄNKTES INDUSTRIEGEBIET (N)

II	ZAHL DER VOLLGESchosSE (Z) - HÖCHSTGRENZE
GR	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
GFZ	GESCHOßFLÄCHENZAHL (GFZ)
BMZ	BAUMASSEZAHL (BMZ)
B	OFFENE BAUWEISE (B)
B'	ABWEICHENDE BAUWEISE (B')
GD	DACHFORM (D): GENEIGTE DACHFLÄCHEN
GRH	GERÜCKEHOHE ÜBER OBERKANTE VERKEHRSLÄCHE (Höchstgrenze)
UOK VF	U
	Z
	GRZ
	GFZ
	BMZ
	B

GST

→	FIRSTÜRTUNG
→	GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
→	BAUGRENZE
→	STELLPLATZ
→	GEWEG
→	FAHRBAHN mit Höhenangabe
→	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
→	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE
→	EINFABRTSBEREICH
→	SICHTFLÄCHEN (Freibahn)
→	GRENZE DER ORTSDURCHFABRT
→	PRIV. GRÜNFLÄCHEN - DAUERKLEINGÄRTEN
→	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
→	BESTANDTEIL VON VERKEHRSANLAGEN
→	ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (P2)
→	ANPFLANZEN VON BÄUMEN (P2IE) (Einzelbäume)
→	ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (P3)
→	KLÄRANLAGE
→	UMFORMERSTATION
→	WASSERLEITUNG
→	HAUPTWASSERLEITUNG
→	HAUPTGASLEITUNG
→	ELT. VERKABELUNG
→	ELT. FREILEITUNG
→	WASSERFLÄCHE
→	HOCHWASSERABFLÜßZONE (EISENZ)-AUFSCHTÜTTUNG UNZULÄSSIG
→	AUFSCHTÜTTUNG FÜR STRABEN
→	ABGRABUNG FÜR STRABEN
→	STÖTZMAUER
→	HÖHENLAGE (METER Ü. NN)
→	HÖHENLINIE (METER Ü. NN)
→	BAHNANLAGEN DER DEUTSCHEN BAHN AG
→	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
→	LEITUNGS-, FAHR- U. GEHRECHT ZUGUNSTEN DER RÜCKWÄRTIGEN BEBAUUNG
→	LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER STADT EPPINGEN
→	FELDWEG - keine Erschließungsanlage im Sinne §127 BauGB
→	WASSERSCHUTZZONE WIIIg

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)
 samt Änderungen, zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993, BGBl. I S. 465, § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 3. Oktober 1983, (GBl. S. 377) zuletzt geändert am 18. Mai 1987 (GBl. S. 161), Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28. November 1983 (GBl. S. 770) geändert durch Gesetz vom 1. April 1985 (GBl. S. 51), vom 22. Februar 1988 (GBl. S. 55), vom 8. Januar 1990 (GBl. S. 1) und vom 17. Dezember 1990 (GBl. S. 426).

Es gilt die Baumzonenverordnung (BauZO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) mit Änderungen vom 31. Juni 1990 und 22. April 1993.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen, farbigen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Verneinungsamt Heilbronn, den 15.5.1995

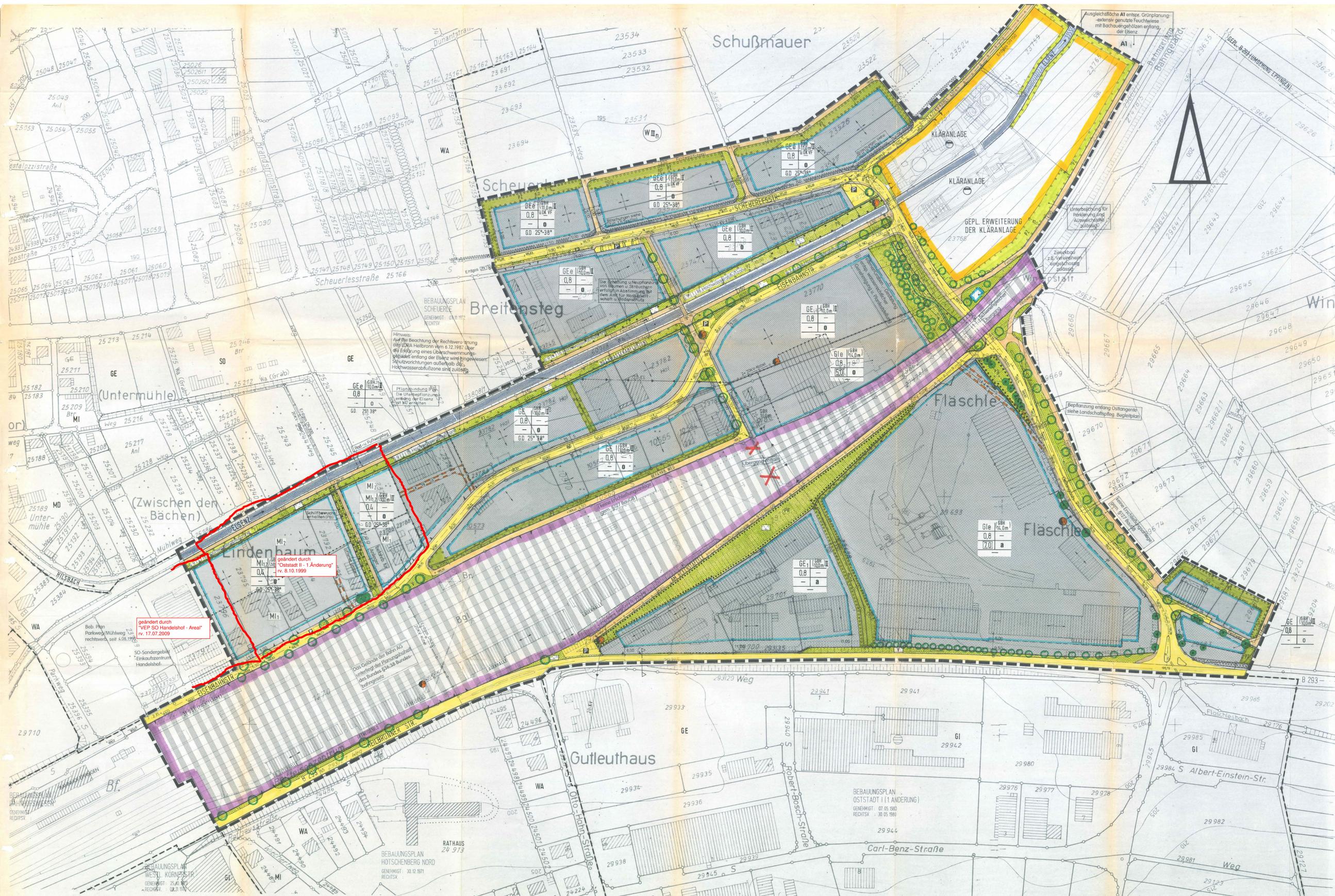
VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates (§ 2 BauGB) (Neueinleitung des Verfahrens)	am 23.04.1991
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB) (Darlegung der Ziele und Zwecke)	am 3.05.1991
Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	am 20.06.1991
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschl. Auslegungsbeschluss	am 13.02.1996
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am 23.02.1996
Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt (§ 3 (3) BauGB)	am 4.03.1996 bis 04.1996
Satzungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 10 BauGB	am 11.06.1996
Satzung angezeigt und nicht beanstandet	am 25.06.1996
Erlaß des Landratsamtes Heilbronn (§ 11 BauGB)	am 28.06.1996
Bekanntmachung der Satzung und des Anzeigeverfahrens und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB	am 28.06.1996

PLANFERTIGER AUSGEGERTIGT UND BEURKUNDET:

Eppingen, den 23.04.1991/11.06.1996
 Bürgermeisteramt Eppingen - Baunat
 Bürgermeister
 Pretz
 Bürgermeister

Die am 25.06.96 erlassene Satzung wird nicht beanstandet (GfV BauGB)
 Heilbronn, den 25.06.96
 Landrat
 Schneider



BEBAUUNGSPLAN SCHEUERLES
 GEMEINSCHAFTSSTELLE RECHTSV.
 Hinweis: Auf die Beachtung der Rechtsverordnung über die Halbbahn vom 5.12.1987 über die Erhaltung eines Übergangsbereiches entlang der Eisenbahnlinie sind die Hochwasserfahrzone sind zuzugreifen.

geändert durch "VEP SO Handeshof - Area" Nr. 17.07.2009
 Bsp. Plan Parkweg (Mühlweg) rechtsverb. seit 4.08.1991

BEBAUUNGSPLAN WESTL. KORNFESSTR.
 GEMEINSCHAFTSSTELLE RECHTSV.
 GEMEINSCHAFTSSTELLE RECHTSV.
 GEMEINSCHAFTSSTELLE RECHTSV.

BEBAUUNGSPLAN HOTSCHENBERG NORD
 GEMEINSCHAFTSSTELLE RECHTSV.
 GEMEINSCHAFTSSTELLE RECHTSV.

BEBAUUNGSPLAN OSTSTADT II (1. ÄNDERUNG)
 GEMEINSCHAFTSSTELLE RECHTSV.
 GEMEINSCHAFTSSTELLE RECHTSV.

BEBAUUNGSPLAN WESTL. KORNFESSTR.
 GEMEINSCHAFTSSTELLE RECHTSV.
 GEMEINSCHAFTSSTELLE RECHTSV.

BEBAUUNGSPLAN OSTSTADT II

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) samt Änderungen, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993, BGBl. I S. 466), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 3. Oktober 1983, (GBl. S. 577) zuletzt geändert am 18. Mai 1987 (GBl. S. 161), Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28. November 1983 (GBl. S. 770) geändert durch Gesetz vom 1. April 1985 (GBl. S. 51), vom 22. Februar 1988 (GBl. S. 55), vom 8. Januar 1990 (GBl. S. 1) und vom 17. Dezember 1990 (GBl. S. 426).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) mit Änderungen vom 11. Juni 1990 und 22. April 1993.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen, farbigen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den 15. Mai 1995

Die Übereinstimmung dieser Kopie mit
der Urschrift wird beglaubigt.
Eppingen, den 18.08.1997



TEXTTEIL :

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt :

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB i.V. mit Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

- entsprechend den Eintragungen im Plan -
- a) Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
- b) Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe) gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO
- c) Gewerbegebiet uneingeschränkt (GE), (GE₁) gem. § 8 BauNVO
- d) eingeschränktes Industriegebiet (GIe) gem. § 9 i.V.m. § 1 (5) BauNVO
- e) Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- f) Versorgungsflächen i.V.m. Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 12 und 13 BauGB
- g) Flächen für die Abwasserbeseitigung (Kläranlage) § 9 (1) Nr. 14 BauGB
- h) Wasserflächen bzw. Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16 BauGB
- i) öffentliche und private Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen oder Erhalten von Bäumen und Sträuchern, sowie Grünflächen im Zusammenhang mit Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 und 26 BauGB

Die Grundlage für die nachfolgenden Einschränkungen und Festsetzungen bildet § 8 und 9 der Baunutzungsverordnung i.V.m. § 1 (5) und § 1 (9) der BauNVO, sowie das durch den TÜV Mannheim erstellte gesamtheitliche ökologische Gutachten Nr. 038190 vom 31. August 1992, das auszugsweise der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt wird.

1.1a Das Mischgebiet (MI) :

gem. § 6 i.V.m. § 1 (4) BauNVO ist untergliedert in Mischgebiet (MI₁) und Mischgebiet (MI₂), wobei Wohngebäude nur in MI₁ zulässig sind.

1.1b Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) :

(§ 8 i.V.m. § 1 (4) u. (5) und § 1 (9) BauNVO)

Zulässig sind die in § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen mit folgenden Einschränkungen:

Zulässig sind Betriebe und Betriebsteile in geschlossenen Betriebsgebäuden, die nicht wesentlich stören und somit sicherstellen, daß keine unzulässigen Immissionen in den benachbarten Gebieten auftreten.

Betriebe, die gemäß § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig sind, sind nicht zulässig.

Unzulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe entsprechend Ziffer 1.16.

Bauliche Anlagen und sonstige technische Vorkehrungen müssen die Einhaltung der jeweiligen Richtwerte gewährleisten:

LÄRMHÖCHSTRICHTWERTE im GEE als AUSLEGUNGSHILFE:

Die Immissionshöchstrichtwerte für Lärm werden entsprechend der TA-Lärm bzw. den VDI-Richtlinien 2058, Blatt 1, auf tagsüber 60 dB(A) und nachts auf 45 dB(A) begrenzt (entsprechend § 6 BauNVO - Mischgebiete).

1.1c Uneingeschränktes Gewerbegebiet (GE) (GE₁) - § 8 BauNVO - und

1.1d Industriegebiet mit Einschränkungen (GIE) - § 9 BauNVO :

Zulässig sind die in § 8 und § 9 BauNVO zulässigen Nutzungen.

Zulässig sind Gewerbebetriebe bzw. Anlagen, deren Betrieb eine zeitliche Begrenzung der von ihnen ausgehenden schädlichen oder erheblich belästigenden Lärmimmissionen auf werktags 6.00 Uhr bis 19.00 Uhr bzw. samstags 6.00 Uhr bis 14.00 Uhr erlaubt.

Zulässig sind somit nur bauliche Anlagen und sonstige technische Vorkehrungen, die gewährleisten, daß die jeweiligen Richtwerte eingehalten werden:

AUSLEGUNGSHILFE:

Für Lärmimmissionen gilt als Richtwert im GE tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A), im GIE 70 dB(A) entsprechend der TA-Lärm, jedoch nur in den festgelegten Zeiträumen und als maximal zulässiger Gesamtpegel aus allen Anlagen des Gebietes.

Für die übrigen Zeiten sowie Sonn- und Feiertags wird der maximal zulässige Gesamtpegel auf tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) festgelegt.

AUSLEGUNGSHILFE UND HINWEISE FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN
(Ziff. 1.11 - 1.15)

**1.11 Beeinträchtigungen durch Luft, Nahrungs- und Futterpflanzen, Boden
(Dioxine und Furane) und Gerüche im GEe, GE und Gle :**

(§ 9 (1) 23 und 24 BauGB)

1.12 Luft :

Betriebe mit erheblichen Emissionen von Luftschadstoffen sind nicht zulässig. Erhebliche Emissionen sind nicht auszuschließen bei Überschreitung der Emissionswerte der TA-Luft. Nicht erhebliche Belästigungen oder Benachteiligungen der Nachbarschaft nach TA-Luft Ziffer 2.5.2 liegen vor, bei Einhaltung folgender Immissionswerte (siehe auch Seite 9.-2 des TÜV Gutachtens) :

Staubniederschlag	:	350	mg/(m ² .d)
Blei	:	5	µg/(m ² .d)
Cadmium	:	250	µg/(m ² .d)
Zink	:	750	µg/(m ² .d)
Nickel	:	30	µg/(m ² .d)
Kupfer	:	50	µg/(m ² .d)

1.13 Nahrungs- und Futterpflanzen :

Aufgrund den vorliegenden Untersuchungsergebnissen des TÜV Mannheim vom 31. August 1992 wird das Anpflanzen von Nahrungs- und Futterpflanzen nicht empfohlen (s.S. 5.4-3 und 9.-2 des TÜV Gutachtens).

1.14 Boden (Dioxine und Furane) :

Auf die vorliegenden Untersuchungsergebnisse auf Dioxin und Furane entsprechend Kapitel 5.4 des TÜV Gutachtens vom 31. August 1992 wird verwiesen.
(Übersicht über bestehende Dioxinproben und Konzentrationen sowie Empfehlungen s.S. 5.4-1 bis 5.4-10 des TÜV Gutachtens).

1.15 Gerüche :

Betriebe mit geruchsintensiven Immissionen sind nicht zulässig.

1.16 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im GEe, GE und Gle :

(§ 8 und § 9 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO)

In den Gebietsteilen GEe, GE und Gle sind Einzelhandelsbetriebe (alle Betriebe mit Verkauf an Letztverbraucher) mit innenstadtrelevanten Sortimenten und Branchen nicht zulässig.

Eine Ausnahme hiervon bildet das GE₁ (Bestandsgebiet Lagerhaus mit den am Tag der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes im gesamten Bereich des Lagerhauses Eppingen bestehenden und genehmigten Nutzungen - § 1 (10) BauNVO).

1.17 Begriffserläuterung :

Aus Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg vom 1. Oktober 1986, Heft 10, Seite 361.

Einzelhandelsbetriebe sind Gewerbebetriebe, die durch ihre unmittelbare Beziehung zum letzten Verbraucher (Endverbraucher) gekennzeichnet sind. Dieser Begriff umfaßt insbesondere Verbrauchermärkte, Warenhäuser, Kaufhäuser, Supermärkte, Möbelmärkte, Baumärkte, Auto- und Gartencenter, Hobby- und Do-it-yourself-Center, Fachmärkte, Fachdiscounter und dgl. und schließt auch (kleinere) Gemischtwarengeschäfte und Läden ein.

Sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher sind Gewerbebetriebe, die zwar nicht ausschließlich Einzelhandel betreiben, aber von gleicher Art wie Einzelhandelsbetriebe sind, weil sie auch an Endverbraucher verkaufen. Damit sind die Mischformen von Groß- und Einzelhandelsbetrieben erfaßt. Der funktionelle Großhandel, d.h. die wirtschaftliche Tätigkeit des Umsatzes von Gütern (Handelswaren) an Wiederverkäufer, Weiterverarbeiter, gewerbliche Verwender oder Großverbraucher, ist nicht als Handel in dem hier in Rede stehenden Sinne zu verstehen.

Unter innenstadtrelevante Sortimente entfallen :

Nahrungs- und Genußmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerks (Ausnahme Kistenwaren, Getränkemärkte), Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren, Blumen, zoologischer Bedarf, Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle u.ä., Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportbekleidung, Sportgeräte, Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Uhren, Schmuck- und Silberwaren, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Musikalien u.ä., fachspezifische Geschäfte (Aufzählung kann vom Gemeinderat ergänzt werden).

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nichtinnenstadtrelevanten Sortimenten zugelassen werden, sofern die festgesetzte Gebietsart überwiegt und gewährleistet bleibt.

Unter nichtinnenstadtrelevante Sortimente fallen :

- Möbel (incl. ergänzende Sortimente wie Teppiche, Heimtextilien), KÜcheneinrichtungen, Büromöbel, Büromaschinen samt Zubehör, EDV-Geräte
- Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär (Keramik, Stahl Installation), Badeeinrichtungen, -ausstattungen, Fliesen
- Werkzeuge, Maschinen, -zubehör (elektronisch und nicht elektronisch), Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork, Korkplatten, Elektrogroßgeräte (sog. weiße Ware, z.B. Öfen, Herde, einschließlich Zubehör)
- Elektroinstallationsbedarf, Beleuchtungskörper
- Pflanzen (einschließlich Hydrokultur), Pflanzgefäße incl. Vasen und keramische Produkte, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, Campingartikel, Eisenwaren (größtenteils, Beschläge u.a.m.)
- Kraftfahrzeuge incl. Motorräder, Mopeds, u.ä., Fahrräder, Kfz.-Zubehör (z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsartikel), Fahrrad- und Motorradzubehör
- Landmaschinen
- Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Gardinen, Zubehör, Rolläden, Rollos, Gitter
- Serviceleistungen (z.B. Schlüsseldienst, Schärf- und Glasschneidedienste)
- Kohle, Mineralölerzeugnisse
- Getränkemärkte, Futtermittel für Tierhaltung

1.2 Maß der baulichen Nutzung :

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ), Baumassenzahl (BMZ) und Zahl der Vollgeschosse entsprechend Planeintrag
Geschoßflächenzahl wird nicht festgesetzt

1.3 Bauweise :

(§ 9 (1) Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO)

Innerhalb der Baugrenzen ist die offene Bauweise (o) und die abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

In Baugebieten mit offener Bauweise (o) sind Gebäude zulässig als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m (§ 2 (2) BauNVO i.V.m. § 6 LBO)

In Baugebieten mit abweichender Bauweise (a) gilt die offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelängen (§ 22 (2) und (4) BauNVO)

1.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude ist nach Firstrichtung bzw. Gebäudehäuptionrichtung festgelegt (i.V.m. § 73 (1) Nr. 1 LBO)

1.5 Stellplätze und Garagen :

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind auf der gesamten gewerblichen Baufläche zulässig mit Ausnahme den PZ- und PB-Flächen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nach jedem sechsten Stellplatz eine Grünfläche von mindestens 2,50 m Breite mit Baum anzulegen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Fläche zulässig. Flächen für PKW-Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasengittersteinen und ähnliches zulässig, sofern dies die Untergrundverhältnisse in W III B zulassen (s.a. Ziffer 3.3)

1.6 Stützbauwerke bei Herstellung der Verkehrsflächen :

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind an den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von max. 30 cm und einer Tiefe von max. 40 cm erforderlich (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind, sind mit einem Neigungsverhältnis von 1:1,5 ausgewiesen und auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

Stützmauern als Ersatz oder zur Verringerung der Böschungen dürfen 0,80 m Höhe nicht überschreiten und sind mit den Bauvorlagen zu beantragen.

1.7 Pflanzbindung (PB)

(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gekennzeichneten, bereits bestehenden Bäume, Strauch- und Gehölzgruppen sind zu erhalten, bzw. bei Abgang durch Ersatzpflanzung zu ergänzen (s. hierzu auch die Empfehlungen der landschaftsplanerischen und grünordnerischen Bearbeitung zum Bebauungsplan vom November 1994 in der Anlage zur Begründung).

1.8 Pflanzzwang (PZ) - Begrünung :

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

a) PFLANZZWANG - EINZELBÄUME (PZ/E) :

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Atemempfehlung siehe 1.8 c und landschaftsplanerische Bearbeitung zum Bebauungsplan vom November 1994).

b) FLÄCHIGER PFLANZZWANG (PZ) :

Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, hochwachsenden Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Je angefangene 50m² zu beplantzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens ein Baum und sechs Sträucher zu pflanzen (Artenempfehlung siehe 1.8 c und landschaftsplanerische Bearbeitung zum Bebauungsplan vom November 1994).

c) ARTENEMPFEHLUNG ZUM PFLANZZWANG UND ZUR BEGRÜNUNG

Bäume:

Feldahorn, Bergahorn, Hainbuche, Buche, Walnuß, Apfel, Vogelkirsche, Zwetschge, Birne, Traubeneiche, Stieleiche, Speierling, Winterlinde

Sträucher:

Roter Harzriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, gewöhnlicher Liguster, rote Heckenkirsche, Traubenkirsche, Schlehe, kriechende Rose, Hundsrose, verschiedene Strauchrosen, schwarzer Holunder, wolliger Schneeball, gewöhnlicher Schneeball

Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.

Rankgewächse:

Efeu, wilder Wein, gemeine Waldrebe, Hopfen, Gold-Geißblatt-Schling-Knöterich

Als Uferbepflanzung werden empfohlen:

Z.B. Roterle, Esche, Silberweide, Saalweide, Bruchweide.

Siehe hierzu auch die Pflanzempfehlungen in der landschaftsplanerischen Bearbeitung zum Bebauungsplan vom November 1994 als Anlage der Begründung.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, - Bodenschutz - :

(§ 9 (1) Nr. 17, 20 und 26 BauGB)

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster oder Verbundpflaster sandverlegt). Einschränkungen siehe Ziffer 3.3.
- b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, daß je sechs Stellplätze mindestens ein Baum gemäß Artenempfehlung 1.8 c gepflanzt wird.
- c) Erforderlicher Erdaushub ist weitgehend auf dem eigenen Grundstück bzw. im Baugebiet selbst zu belassen, bzw. in nutzbarem Zustand der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen.

HINWEIS:

Auf die Empfehlungen der landschaftsplanerischen und grünordnerischen Bearbeitung zum Bebauungsplan vom November 1994 wird hingewiesen.

1.10 Grundwasserschutz/Gewässerschutz :

(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Im Plangebiet sind entlang der Elsenz Schutz- und Unterhaltungstreifen (Hochwasserabflußzone) festgelegt. Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB sind diese Flächen von jeglicher Bebauung und Aufschüttung frei zu halten. Eine naturnahe Uferbepflanzung mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen und Sträuchern ist in Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN :

(§ 9 (4) i.V.m. § 73 (1) LBO)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen :

(§ 73 LBO i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

DÄCHER:

Zulässig sind ebene und geneigte Dachformen, - entsprechend Planeintrag. Im MI und GE nördlich der Scheuerlesstraße sind Flachdächer unzulässig. Für gewerbliche Hallen sind in diesen Bereichen Dachneigungen ab 15° zulässig. Sofern Garagen oder Gewerbehallen in Flachdach ausgeführt werden, sind diese, - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten, - mit Gräsern und Wildkräutern zu begrünen und zu unterhalten.

FARBGEBUNG:

Bei der Farbgebung der Gebäude und Dächer sind gedeckte Tönungen zu verwenden. Grelle, hochglänzende Farben und Materialien sind unzulässig. Dachdeckung der Wohngebäude mit naturrot - rotbraunen Materialien.

GESTALTUNG:

Baukörper über 30 m Länge sind durch geeignete baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern. Geschlossene Wandflächen sind mit einer Kletterpflanze je 5 lfdm Wandfläche zu begrünen. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden, wenn ein Begrünungsausgleich geschaffen wird.

2.2 Gebäudehöhen :

(§ 73 (1) Ziffer 7 LBO)

Als festgesetzte Geländeoberfläche gelten die Höhen der angrenzenden Verkehrsflächen bzw. die im Plan besonders gekennzeichneten Bereiche.

Die Gebäudehöhe entsprechend Planeintrag ist das Höchstmaß zwischen festgesetzter Geländeoberfläche und dem Dachfirst bzw. Gebäudeoberkante (i.V.m. § 16 (3) BauNVO).

Für Silos, Aufzüge, Kamine, Kranbahnen, Filteranlagen, Sortieranlagen und dgl. sind Ausnahmen zulässig.

Für Gebäudehöhen im Bereich der 20-kV-Freileitungen sind die unter Ziff. 3.1 genannten Mindestabstände vom tiefsten Punkt der Leitung einzuhalten. Die Gebäudehöhe unter der Leitung wird auf max. 10,0 m begrenzt.

HINWEIS :

Die Festlegung der Höhenlage der baulichen Anlagen erfolgt im baurechtlichen Verfahren.

2.3 Außenanlagen und Einfriedigungen :

(§ 73 (1) Nr. 5 LBO und § 9 (1) 17 BauGB)

Die Geländehöhen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Die Baugrundstücke zwischen Scheuerlesstraße und Eisenbahnstraße sind bis auf die Höhe der festgesetzten Geländeoberfläche aufzuschütten und anzugleichen. Die Aufschüttung auf den zur Elsenz gelegenen Grundstücken endet mit dem Böschungsfuß. Die im Plan festgelegte Grenze für das Überschwemmungsgebiet der Elsenz markiert die obere Böschungskante.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, - siehe hierzu auch die Empfehlungen der landschaftsplanerischen Bearbeitung vom November 1994 im Anhang zur Begründung.

Als EINFRIEDIGUNGEN am öffentlichen Verkehrsraum sind gestattet:

- Bei niveaugleichem Anschluß Mauersockel bis 0,40 m hoch, mit Eisen- und Holzgitteraufsatz bis zu 1,00 m Gesamthöhe oder mit Heckenhinterpflanzung bis zu 1,00 m Höhe.
- Bei höherliegendem Grundstücksgelände Stützmauern bis zu 0,80 m Höhe und einer bepflanzten Böschung mit einem Böschungsverhältnis von 1:1,5.

EINFRIEDIGUNGEN zwischen den Grundstücken sind durch Hecken, Sträucher oder Baumgruppen eventuell in Verbindung mit Maschendrahtzaun bis 1,00 m Höhe zulässig.

Bei EINFRIEDIGUNGEN im Bereich der Gewerbestandorte ist eine Bepflanzung, Maschendrahtzaun, sowie Stab- oder Wellgitter mit Sockel bis max. 2,00 m Höhe zulässig.

2.4 Hinweis und Empfehlungen für das Baugenehmigungsverfahren :

- a) Die Baugenehmigungsbehörde wird gem. § 1 (5) und § 3 (6) Bauvorlagenverordnung im Baugenehmigungsverfahren einen Bepflanzungs- und Freiflächengestaltungsplan verlangen.
- b) Die Sockelhöhen der Gebäude sind so auszubilden, daß der erforderliche Erdaushub weitgehend auf den eigenen Grundstücken bzw. im Baugebiet untergebracht werden kann.
- c) Auf die Empfehlungen des Bundesamtes für Strahlenschutz, von einer direkten Wohnbebauung unter der 20kV-Freileitung abzuraten, wird hingewiesen.
- d) Im östlichen Bereich des Plangebietes wurden durch Bodenproben Dioxinbelastungen festgestellt, die im Einzelnen im Anhang zur Begründung (Anlage 3) **aufgeführt sind**. (siehe auch in der Begründung unter Ziff. V (1)).

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE:

(§ 9 (6) BauGB)

3.1 Elektrische Versorgungseinrichtungen :

Hinweise des Versorgungsträgers:

Über das Plangebiet führen der Versorgung dienende 20kV-Freileitungen der BADENWERK AG, die im Plan eingezeichnet sind.

Zwischen den spannungsführenden Leiterseilen dieser Leitungen und den zu errichtenden Gebäuden muß entsprechend den VDE-Bestimmungen bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen jederzeit ein Mindestabstand von 3,00 m ab einer Dachneigung größer 15°, bei solchen mit flachem oder flachgeneigtem Dach kleiner/gleich 15° von 5,0 m eingehalten werden. Der Mindestabstand vom unteren Leiterseil bis zur Straße muß mindestens 7,00 m und zum sonstigen Gelände mindestens 6,00 m betragen.

Die Überbauung der im Erdreich verlegten Kabel ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig.

Kabelverteilerschränke und Masten dürfen auch später auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

3.2 Denkmalschutz :

Es ist nicht auszuschließen, daß Funde im Sinne vom § 20 Denkmalschutzgesetz zu Tage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DschG. handelt. Dem Landesdenkmalamt ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbebewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.

3.3 Wasserschutzgebiet :

Das Plangebiet liegt teilweise in der Wasserschutzzone W III B. Die entsprechenden Bestimmungen dieser Rechtsverordnung sind zu beachten. Z.B. sind wasserdurchlässige Beläge wie Pflaster, Rasengitter und ähnliches nur zulässig, sofern entsprechend dichte Untergrundverhältnisse vorliegen. Der Nachweis ist vom jeweiligen Bauherrn zu führen.

VERFAHRENSVERMERKE :

Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates (§ 2 BauGB) (Neueinleitung des Verfahrens)	am	23.04.1991
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)	am	3.05.1991
Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB (Darlegung der Ziele und Zwecke)	am	20.06.1991
Entwurfsbeschluß des Gemeinderates einschl. Auslegungsbeschluß	am	13.02.1996
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	23.02.1996
Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt (§ 3 (2) BauGB)	am bis	04.03.1996 04.04.1996
Satzungsbeschluß des Gemeinderates gem. § 10 BauGB	am	11.06.1996
Satzung angezeigt und nicht beanstandet - Erlaß des Landratsamtes Heilbronn (§ 11 BauGB)	am	25.06.1996
Bekanntmachung der Satzung und des Anzeigeverfahrens und damit <u>Rechts-</u> <u>verbindlichkeit</u> des Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB	am	28.06.1996

PLANFERTIGER

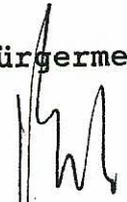
Eppingen, den 23.04.1991
13.02.1996
11.06.1996
Bürgermeisteramt Eppingen
- Bauamt -


Czech
StVerm.OAR

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET :

Eppingen, den 11. Juni 1996

Bürgermeisteramt


Pretz
Bürgermeister

