



Planzeichenerklärung

1) Art der baulichen Nutzung

- MI 1,2** Mischgebiet
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §6 BauNVO
- SO 1,2** Sondergebiet
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §11 BauNVO

2) Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16,17,19 BauNVO
- II-III Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16,20 BauNVO
- Ⓢ Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16,20 BauNVO

3) Bauweise, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO
- Baugrenze
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO

4) Verkehrsflächen (die innere Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich)

- öffentliche Verkehrsfläche
§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie (Fahrbahn/Gehweg)
§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Parkplatz
§9 Abs.1 Nr.11 BauGB

5) Versorgungsanlagen

- Elektrizität
Trafostation
§9 Abs.1 Nr.12 BauGB

6) Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
§9 Abs.1 Nr.15 BauGB
- Private Grünfläche
§9 Abs.1 Nr.15 BauGB

7) Maßnahmen zum Schutz u. Entwicklung von Natur und Landschaft

- Pflanzzwang für Einzelbäume
§9 Abs.1 Nr.25a BauGB

8) Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§9 Abs.7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§1 Abs.4 BauNVO
- Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Eppingen (GFL)
Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Eppingen (LR)
§9 Abs.1 Nr.21 BauGB
- ↔ Firstrichtung und Gebäudehauptrichtung
- [SF] Private Stellplätze

Nachrichtlich §916i BauGB

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	-
Bauweise	-
Dachform/Dachneigung (min./max.)	

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S.137) zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 01.08.2003, 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 (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenerordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, Gemeindeordnung (GemO) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577), Naturschutzgesetz (NatSchG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.03.1995 (GBl. S. 385).

Der Bebauungsplan „Postweg/Vorstädter Brücke - 1. Änderung“ ersetzt in seinem Geltungsbereich die bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Postweg/Vorstädter Brücke mit Rechtskraft vom 22.08.1997 und des Teilbebauungsplanes Vorstädter Brücke-Totenwäsch mit Rechtskraft vom 27.01.1993 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 04.05.2004
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§2 Abs.1 BauGB)	am 14.05.2004
Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB (Darlegung der Ziele und Zwecke)	vom 24.05.2004 bis 18.06.2004
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbeschluss	am 22.06.2004
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§3 Abs.2 BauGB)	am 25.06.2004
Entwurf mit Begründung öffentlich ausgesetzt (§3 Abs.2 BauGB)	vom 05.07.2004 bis 06.08.2004
Satzungsbeschluss des Gemeinderates gem §10 BauGB	am 14.09.2004
Öffentliche Bekanntmachung der Satzung und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gem. §10 Abs.3 BauGB	am 17.09.2004

PLANFERTIGER

Eppingen, den 14.09.2004

Bürgermeisteramt Eppingen
-Bauamt-

[Signature]
Setzer, Stadtplaner

AUSFERTIGUNG:

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

Eppingen, den 17.09.2004

Bürgermeisteramt

[Signature]
Muckle, Bürgermeister



Bebauungsplan

„Postweg/Vorstädter Brücke“- 1. Änderung

Maßstab 1:500



Eppingen

Bebauungsplan

POSTWEG/VORSTÄDTER BRÜCKE – 1. ÄNDERUNG

– Mischgebiet, Sondergebiet –

Textliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Inhalt

A	RECHTSGRUNDLAGEN.....	2
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	2
1.	Art der baulichen Nutzung	2
1.1	Mischgebiet.....	2
1.2	Sondergebiet	2
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	4
2.1	Zahl der Vollgeschosse.....	4
3.	Bauweise.....	4
4.	Stellung der baulichen Anlagen	4
5.	Garagen und Stellplätze	5
6.	Nebenanlagen.....	5
7.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	5
8.	Pflanzzwang (PZ) - Begrünung.....	5
9	Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche.....	6
10.	Stützbauwerke bei Herstellung von Verkehrsflächen	6
11.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft, – Bodenschutz –.....	6
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	7
1.	Dachform, Dachneigung, Äußere Gestaltung	7
2.	Gebäudehöhen.....	7
3.	Außenanlagen und Einfriedigungen.....	8
4.	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen.....	8
D	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	9
	Wasserrecht	9
	Hydrologie, Baugrund.....	9
	Denkmalschutz.....	9
E	VERFAHRENSVERMERKE	10

A RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S.137) zuletzt geändert durch Art 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 01.08.2003;

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);

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

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

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

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

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 15 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§§ 1 – 15 BauNVO)

1.1 Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Untergliedert in MI₁ und MI₂ gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten und Spielhallen
- Gartenbaubetriebe

MI₁: II-III; GRZ = 0,6; TH = 9,0 m; FH = 12,0 m

MI₂: II; GRZ = 0,4; TH = 6,5 m; FH = 12,0 m

1.2 Sondergebiet

(§ 11 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, § 1 Abs.5 u. Abs. 9 BauNVO)

Das Sondergebiet an der Mühlbacher Straße wird untergliedert in Sondergebiet SO₁ und SO₂.

SO₁: Sondergebiet für großflächigen Einzelhandelsbetrieb in Form eines Verbrauchermarktes 8 (§ 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 1 Abs. 9 BauNVO)

Die Verkaufsfläche (VF) im Sondergebiet SO₁ wird auf max. 1.500 m² begrenzt. Der Anteil von innenstadtrelevanten Sortimenten im Non-Food-Bereich darf höchstens 15 % der Verkaufsfläche betragen.

Sortimentsbeschränkung:

Für das SO₁ sind folgende Sortimente eines Verbrauchermarktes zulässig:

a) Lebensmittelsortiment (Food)

Nahrungs- und Genußmittel sowie Artikel des täglichen Bedarfs, insbesondere Fleisch- und Wurstwaren, Frischfisch, Feinkosten, Marinaden, Obst/Gemüse, Blumen, Molkereiprodukte, Tiefkühlkost, Fertiggerichte, alkoholische und nichtalkoholische Getränke, Kaffee, Tee, Kakao, Konserven, Süßwaren, Gebäck, Nahrungsmittel, Brot/Backwaren, Kuchen, Brotaufstriche, Margarine, Fette, Eier, Reformkost, Kindernahrung, Imbiß, Bäcker/Backartikel, Geflügel frisch und tiefgekühlt, Eis, Bier, Honig, Diabetik, freiverkäufliche Arzneimittel, Drogeriewaren, Körperpflege, Putz- und Waschmittel, Tiernahrung/Tierzubehör, Tabakwaren, Zündhölzer, Anzündmittel, Pfandartikel.

b) Nichtlebensmittel (Non-Food), insbesondere

Haushaltswaren, Glas/Porzellan, Besen/Bürsten, Batterien/Glühbirnen, Spielwaren, Schreibwaren/Bürobedarf, Autozubehör, Geschenkpapier/Glückwunschkarten, Papierwaren, Kerzen, Partyartikel, Klebstoff, Garten- und Campingartikel, Zeitungen/Zeitschriften, Kurzwaren, Audio/Video bespielt und unbespielt (Bild-, Ton- und Datenträger), Saisonposten (z.B. Feuerwerkskörper), Aktionsposten, Textilwaren (z.B. Heimtextilien, Strümpfe, Bekleidung), Geschenkartikel.

Neben den unter a) genannten Sortimenten von mindestens 85 % der Verkaufsfläche im SO₁ sind bis zu 15 % der Verkaufsfläche weitere innenstadtrelevante Sortimente im Non-Food-Bereich entsprechend Absatz b) zulässig, jedoch keine Fachabteilungen.

SO₂: Zulässig sind nur nichtinnenstadtrelevante Sortimente und Branchen mit einer Verkaufsfläche (VF) von max. 580 m² - z.B. Getränkemarkt.

Unter nichtinnenstadtrelevante Sortimente und Branchen fallen:

- Möbel (inkl. 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 (elektrisch und nichtelektrisch), Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork, Korkplatten, Elektrogroßgeräte (sog. weiße Ware. z.B. Öfen, Herde, einschl. Zubehör)
- Elektroinstallationsbedarf, Beleuchtungskörper
- Pflanzen (einschl. Hydrokultur), Pflanzgefäße incl. Vasen und keramische Produkte, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, Campingartikel, Eisenwaren (großteilig, Beschläge u.a.m.)
- Kraftfahrzeuge inkl. Motorräder, Mopeds, u.ä., Fahrräder, Kfz-Zubehör (z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsartikel), Fahrrad- und Motorradzubehör
- Landmaschinen
- Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Gardinen, Zubehör, Rollläden, Rollos, Gitter

- Serviceleistungen (z.B. Schlüsseldienst, Schärf- und Glasschneidedienste)
- Kohle, Mineralölerzeugnisse
- Getränkemärkte, Futtermittel für Tierhaltung

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse entsprechend Planeintrag

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt

2.1 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 (1) u. § 16 (4) BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 5 LBO)

Entsprechend der Planeinschriebe. Es bedeuten:

||: 2 Vollgeschosse zwingend

|| - |||: 2 Vollgeschosse als Mindestmaß, 3 Vollgeschosse als Höchstmaß

2.2 Höhen baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 3 und § 18 Abs.1 BauNVO)

Nach § 18 BauNVO sind durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes die Höhe der baulichen Anlagen im einzelnen durch Festsetzung der maximal möglichen Traufhöhen (TH_{max} : Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) und der maximal möglichen Firsthöhen (FH_{max}) definiert. Die max. Sockelhöhe ist durch die im Plan eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgelegt.

Soweit die Höhenangaben nicht konkret in Meter ü.N.N. festgesetzt sind, ist der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe die Oberkante Straße bzw. Gehweg, dem das Gebäude zugeordnet ist.

3. Bauweise

(§ 22 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben, es bedeutet:

- a: abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ist Grenzbebauung ausnahmsweise zulässig, wenn auf dem Nachbargrundstück ebenfalls auf die Grenze gebaut wird.

4. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.1 BauGB)

Die Firstrichtung der Gebäude ist entsprechend der Pfeilrichtung im Lageplan anzuordnen. Sofern die Firstrichtung nicht zwingend festgesetzt ist, sind Gebäude senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen anzuordnen.

5. Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 5, Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Soweit im Lageplan Flächen für Stellplätze (St) ausgewiesen sind, ist Ihre Lage verbindlich.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 u. 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Werden Nebenanlagen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen errichtet, so ist mit ihnen ein Abstand von mindestens 1,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit LR bezeichneten Flächen sind zugunsten der Stadt Eppingen mit einem Leitungsrecht zu belasten.

Die Zugänglichkeit der Abwasserleitung für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten muss jederzeit gewährleistet werden.

Die mit GFL bezeichneten Flächen sind zugunsten der Stadt Eppingen und für den öffentlichen Gebrauch zu belasten. Das Be- und Überfahren muss jederzeit gewährleistet sein.

8. Pflanzzwang (PZ) - Begrünung

(§ 9 Abs. 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. (Artenempfehlung siehe b).

b) ARTENEMPFEHLUNG ZUM PFLANZZWANG UND ZUR BEGRÜNUNG

Bäume:

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

Sträucher:

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

Das Anpflanzen von Nadelhölzern ist nicht zulässig.

9 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planeinzeichnungen in

- Straßenflächen, Gehwege
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht)
- öffentliche Stellplätze (P) - private Stellplätze (St)

Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander kann im Zuge des Straßenbaus im Rahmen des § 125 BauGB abgeändert werden.

10. Stützbauwerke bei Herstellung von Verkehrsflächen

(§ 9 Nr. 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).

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft, – Bodenschutz –

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster und Verbundpflaster sandverlegt). Ausnahmen für Stellplatzzufahrten im MI₁ und SO sind zulässig.
- b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass eine Begrünung der Stellplätze durch Bäume gemäß Artenempfehlung 1.8b erfolgt. Die Baumstandorte sind im Bebauungsplan festgelegt.
- c) Das auf den Dachflächen im MI₁ und Sondergebiet (SO) anfallende Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen und direkt dem Vorfluter Elsenz zuzuleiten.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 17.09.2004

BÜRGERMEISTERAMT


Muckle
Bürgermeister

PLANFERTIGER

Eppingen, den 14.09.2004

BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN

– BAUAMT/FACHBEREICH PLANEN & BAUEN –


Setzer
Stadtplaner

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

1. Dachform, Dachneigung, Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Dachformen und Dachneigungen sind verbindlich.

MI₁ u. MI₂: Für Wohngebäude Satteldach (SD) mit Dachneigung von 25° bis 40°

Für gewerbliche Gebäude Dachneigung bis 15°

SO: Dachneigungen bis 15° zulässig

Sofern Garagen oder Gewerbehallen in Flachdach ausgeführt werden, sind diese – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – mit Gräsern und Wildkräutern zu begrünen und unterhalten.

Die Dachdeckung der Wohngebäude ist in Dachsteinen, rot bis rotbrauner Tönung auszuführen.

FARBGEBUNG:

Bei der Farbgebung der gewerblichen Gebäude und Dächer sind gedeckte Tönungen zu verwenden. Grelle, hochglänzende Farben und Materialien sind unzulässig.

Grundsätzlich ausgeschlossen sind Baustoffe aus Kunststoff und Asbestzement, sowie Materialien in schwarzer Tönung.

GESTALTUNG:

Baukörper über 25 m Länge sind durch geeignete baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längenentwicklung 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. Gebäudehöhen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Als festgesetzter Bezugspunkt für die Gebäudehöhen gilt die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche (Straße/Gehweg), der das Gebäude zugeordnet ist.

		MI ₁	MI ₂	SO
EFH	Erdgeschossfußbodenhöhe	1,0 m	1,0 m	0,5 m
TH	Traufhöhe (Schnitt von Außenwand und Dachhaut)	9,0 m	6,5 m	9,0 m
FH	Firsthöhe	12,0 m	12,0 m	12,0 m

3. Außenanlagen und Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Garten- oder extensiv zu pflegendes Grünland zu nutzen.

Als **EINFRIEDIGUNGEN** am öffentlichen Verkehrsraum sind gestattet:

- Bei niveaugleichem Anschluss Mauersockel bis 0,40 m hoch, mit Eisen- und Holzgitteraufsatz bis max. 1,0 m Gesamthöhe oder mit Heckenhinterpflanzung bis zu 1,0 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 1,0 m zulässig.

4. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 u. 4 LBO i.V.m. § 4 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) über 50 m² auf 1,5 pro Wohnung festgesetzt.

Die Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 17.09.2004

BÜRGERMEISTERAMT


Muckle
Bürgermeister

PLANFERTIGER

Eppingen, den 14.09.2004

BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN

– BAUAMT/FACHBEREICH PLANEN & BAUEN –


Setzer
Stadtplaner

D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wasserrecht

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, so ist dies gem. § 37 Abs. 1 Wasser- gesetz der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Hydrologie, Baugrund

Wegen des wahrscheinlich wenig tragfähigen Untergrundes in der Niederung der Elsenz werden im Zuge der Baumaßnahmen vorab ingenieur- und hydrogeologische Untersuchungen empfohlen.

Denkmalschutz

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

E VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschlüsse des Gemeinderates gem. § 2 Abs. 1 BauGB und damit Einlei- tung des Verfahrens	am	04.05.2004
Bekanntmachung der Aufstellungsbe- schlüsse gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am	14.05.2004
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	24.05.2004 18.06.2004
Entwurfsbeschlüsse des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am	22.06.2004
Ortsübliche Bekanntmachung der Ausle- gung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	25.06.2004
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt	vom bis	05.07.2004 06.08.2004
Satzungsbeschlüsse des Gemeinderates gem. § 10 BauGB	am	14.09.2004
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Be- bauungsplans gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	17.09.2004