

STADT EPPINGEN

Bebauungsplan

"SCHANZ/NÖRDLICHER PFAFFENBERG"

Maßstab M=1:500

Die am 25. Feb. 1997 gefasste Beschl. wird nicht beanstandet (S. 9) vom 22. März 1997

25. Feb. 1997
Beschl. wird nicht beanstandet (S. 9) vom 22. März 1997

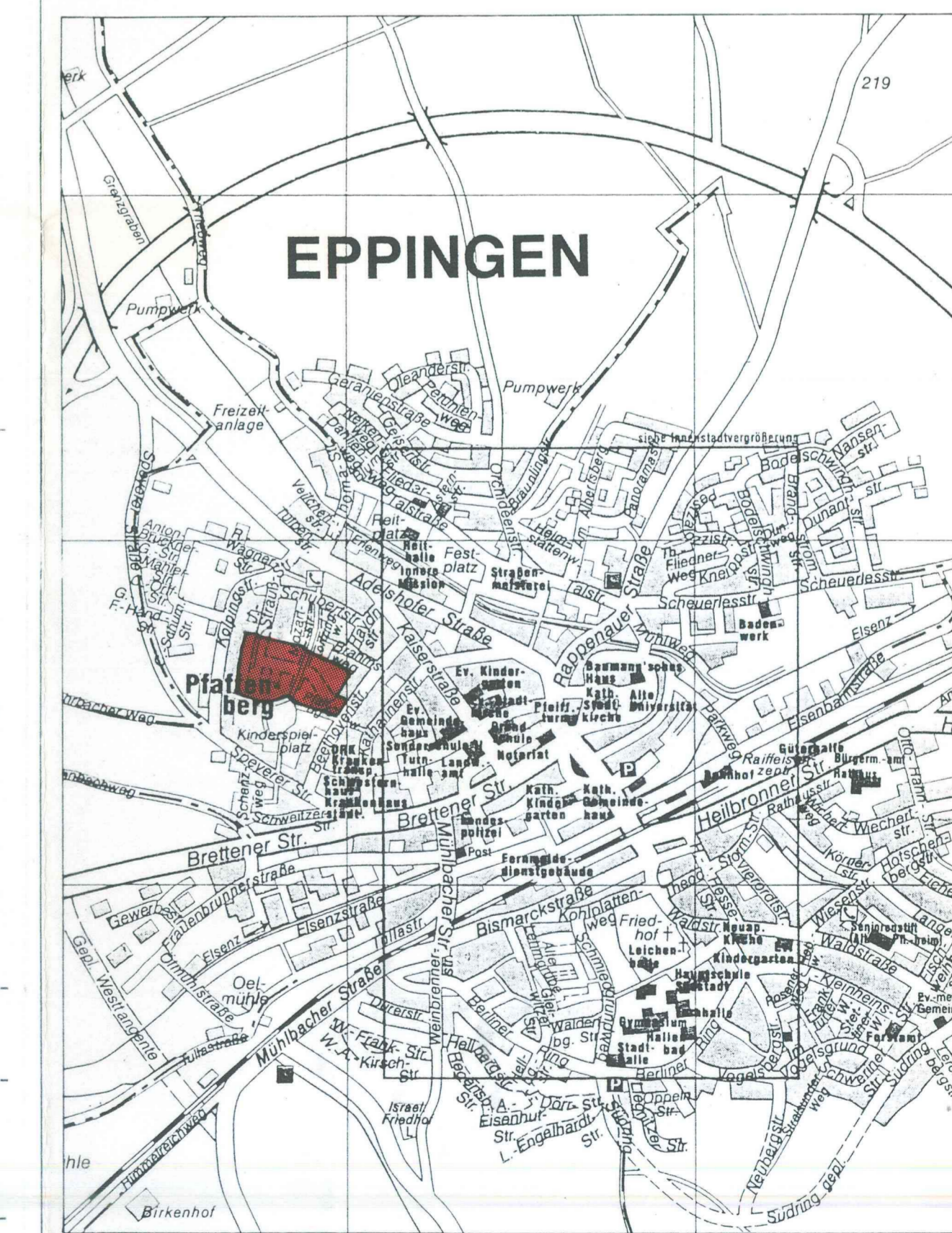
RECHTSGRUNDLAGEN:
 Aufgestellt nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit dem Wohnbau-Freizuchtengesetz (WohnbauFG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Bauunterschiedsverordnung (BauUNV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.01.1996 (BGBl. I S. 122), der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.06.1995 (GBl. S. 67), gültig ab 01.01.1996 und der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 02.10.1983 (GBl. S. 277).

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

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990, Vermessungsamt Heilbronn, den 26/09/1996

VERFAHRSVERMERKE:
 Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates (§ 2 BauGB) am 14.02.1995
 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 14.02.1995
 Entwurfsbeschluss des Gemeinderates am 04.02.1994
 Bürgerbeteiligung gemäß (§ 3 Abs. 1 BauGB) am 04.02.1994
 Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Ausgabungsbeschluss am 13.11.1996
 Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 22.11.1996
 Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB) bis 02.12.1996 bis 15.01.1997
 Satzungsbeschluss des Gemeinderates gen. § 10 BauGB am 25.02.1997
 Sitzung angezigt und nicht beanstandet - Erlaß des Landratsamtes Heilbronn (§ 11 BauGB) am
 Bekanntmachung der Sitzung und des Anzeigeverfahrens und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB

PLANFERTIGER AUSGEGEHTIGT UND BEURKUNDET:
 Eppingen, den 14.02.1995/13.11.1996/22.11.1996
 Bürgermeisteramt Eppingen
 Baum
 Czech, St.Verm.OA
 Preitz, Bürgermeister



C.6) Lampen- und Baumstandorte
 Die im Bebauungsplan eingezeichneten Lampen- und Baumstandorte können, wenn es aus erschließungs- oder bautechnischen Gründen erforderlich ist, verschoben werden. Verbindlich ist jedoch der bei der Erschließung festgesetzte Standort.

C.7) Wasserschutzgebiete
 Das Plangebiet liegt in der weiteren Wasserschutzzone W III B. Die entsprechenden Bestimmungen dieser Rechtsverordnung sind zu beachten (§ 9 (6) BauGB).

- BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- A.) Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 (1) BauGB i.V. mit BauNVO
- A.1) Art der baulichen Nutzung
 § 9 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO
- A.1.1) Allgemeines Wohngebiet (WA)
 § 4 BauNVO
- A.1.2) Ausnahme gemäß § 4 (3) Ziff. 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziff. 5 (Tankstellen) sind nicht zulässig.
- A.2) Maß der baulichen Nutzung
 § 9 (1) BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO
 Gemäß Nutzungsschablone und Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- A.3) Bauweise
 § 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO
 WA-Bereich für 1- und 2-geschossige Bauweise entsprechend Planentwurf; offene Bauweise = Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen bis zu einer Länge von 30 m.
- A.4) Stellung der baulichen Anlagen
 § 9 (1) 2 BauGB und § 74 (1) LBO
 Firstrichtung und Gebäudeausrichtung entsprechend Planentwurf. Abweichungen an Eckgrundstücken und zur Nutzung der Sonnenenergie sind im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde zulässig.
- A.5) Stellplätze und Garagen
 § 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO
 Garagen und Stellplätze sind auch auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig - Ausnahmen hiervon: In den festgelegten Planbereichen sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig.
- A.6) Höhe der baulichen Anlagen
 § 16 (2) 4 und § 18 BauNVO
- A.6.1) Sockelhöhen (Fußbodenerkante EG)
 Die max. Sockelhöhe ist als zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan einzutragen. Die Sockelhöhe wird in Gebäudete gemessen, Bezugspunkt ist die Straßenebene (siehe Strahl) an dieser Stelle. Bei Eckgrundstücken ist die Straße zur Bemessung heranzuziehen an der die Maßangabe steht.
 Geländebedingte Ausnahmen in geringem Umfang kann die Bauaufsichtsbehörde zulassen.
- A.6.2) Gebäudehöhen (Höchstgrenzen)
 Bereich I, Geschosse:
 Gemessen von der Sockelhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachstuhl = 3,50 m
 Bereich II, Geschosse:
 Gemessen von der Sockelhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachstuhl = 4,50 m
 Firsthöhe über Straßenebene = max. 10,5 m
- A.7) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Grünanlagen
 § 15 (5) u. 9 (1) 15, 20 u. 25 BauGB und § 10 (1) LBO
- A.7.1) Einschränkung der Versiegelung
 Auf den privaten Grundstücksflächen dürfen max. 25% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen befestigt werden.
- A.7.2) Versickerungsbahnen
 Gehwege, Fußwege, PKW-Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind so anulegen, daß eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswasser gewährleistet ist.
- A.7.3) Flächen für den Eingriffsausgleich
 Die im Plan mit PG 1, PG 2 und PG 3 bezeichneten Flächen dienen dem "Eingriffsausgleich". Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung mit standortgerecht und heimischen Pflanzenarten gemäß Gehölzauswahlliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
- PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN**
 § 11 (1) 25 BauGB
- A.7.4) Pflanzgebot 1 (PG 1)
 Auf den mit PG 1 belegten Flächen sind standortgerechte Laubb- oder Obstbäume und Laubbäume entsprechend der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Gehölzauswahlliste Ziff. A.7.12)
- A.7.5) Pflanzgebot 2 (PG 2)
 Auf den mit PG 2 bezeichneten Stellen ist je ein standortgerechter Laubb- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Artenliste Ziff. A.7.12)
- A.7.6) Pflanzgebot 3 (PG 3)
 Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 standortgerechter Laubb- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzungen nach PG 1 und PG 2 und die Bäume nach PG 3 können angeordnet werden (siehe Artenliste Ziff. A.7.12)
 Die entsprechend bezeichneten privaten Grünflächen (Anlage von Obstbaumwiesen) sind als Obstbaumwiesen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- A.7.7) Pflanzbindung (PB)
 Die mit Pflanzbindung belegten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die entsprechend bezeichneten privaten Grünflächen sind als Obstbaumwiesen zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.
 Sollte aus ausbautechnischen Gründen der Erhalt nicht möglich sein, so sind diese Bäume beim Einbau bzw. bei Herstellung der Außenanlagen gleichzeitig oder gleichartig zu ersetzen.
- A.7.8) Gestaltung der Vorgärten
 Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die nach Abs. 3.2) der Festsetzungen zulässigen Einfriedigungen sind straßenseitig und seitlich mit Hecken zu unterpflanzen, deren Höhe die zulässigen Einfriedigungshöhen nicht überschreiten dürfen.
- A.7.9) Außenwandbegrünung
 Eine Außenwandbegrünung der Gebäude ist aus ökologischen und gebäudeklimatischen Gründen wünschenswert.
 Mögliche Rankgewächse:
 Hedera helix (Efeu), Polygonum aubertii (Kletterich), Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein), Clematis und Kletterrosen
- A.7.10) Anpflanzen von Koniferen
 Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist im gesamten Gebiet nicht zulässig.
- A.7.11) Einzelplanzgebot für Bäume im öffentlichen Raum
 Die im Bebauungsplan vorgesehenen Straßenbäume sind mit einem Mindestumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Fixierung der Einzelbaumstandorte in öffentlichen Verkehrsraum handelt es sich um Standorte, die aus ausbautechnischen oder gestalterischen Gründen in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde geringfügig verschoben werden können - Infrage kommen großwüchsige Bäume wie Spitzahorn, Kleinroter Linde, Robinie, Baumhaasel und Kastanie.
- A.7.12) Gehölzauswahlliste
 Bäume: Fagus sylvatica (Rothbuche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Carpinus betulus (Hainbuche), Acer campestre (Feldahorn), Prunus avium (Süßholzerle), Fraxinus excelsior (Eiche) sowie einheimische Obstbäume.
 Gehölze: Corylus avellana (Haselnuß), Prunus spinosa (Schlehdorn), Cornus sanguinea (Hartweigel), Lonicera xylosteum (Heckkirsche), Rosa canina (Heckenrose), Ligustrum vulgare (Liguster), Eonymus europaeus (Pflaumenhecke), Viburnum lantana (Schneeball), Clematis vitalba (Waldrebe).
 Weitere Gehölzarten entsprechend Vorschlagsliste der Beratungsstelle für Grünplanung und Obstbau des LRA-Heilbronn sind zulässig.
- A.8) Flächen für Aufschüttungen, Ausgrabungen und Stützmauern
 § 9 (1) Nr. 26 BauGB
 Höhenunterschiede durch Ausbau der Verkehrsanlagen
 Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, werden im Bereich der privaten Flächen im Verhältnis 1 : 2 ausgeglichen.
- A.8.1) Höhenunterschiede durch Ausbau der Verkehrsanlagen
 Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, werden im Bereich der privaten Flächen im Verhältnis 1 : 2 ausgeglichen.



Planzeichenerklärung

- 1) Art der baulichen Nutzung**
- WR Reines Wohngebiet § 10 Nr.1 BauGB, § 15 BauNVO
 - WA Allgemeines Wohngebiet § 10 Nr.1 BauGB, § 15 BauNVO
 - Fläche für den Gemeinbedarf § 10 Nr.5 BauGB
- 2) Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4 Grundflächenzahl § 10 Nr.1 BauGB, § 16, § 17 BauNVO
 - II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenz) § 10 Nr.1 BauGB, § 16, § 17 BauNVO
 - offene Bauweise Zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser sowie Hausgruppen bis maximal 30m § 10 Nr.1 BauGB, § 12 BauNVO
 - Bauweise (nur Einzel- u. Doppelhäuser, sonst in Sinne der offenen Bauweise) § 10 Nr.1 BauGB, § 22 BauNVO
- 3) Überbaubare Grundstücksfläche**
- Baugrenze § 10 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO
- 4) Verkehrsflächen** (die meiste Aufteilung der Verkehrsflächen ist unüberbaulich)
- öffentliche Verkehrsfläche § 10 Nr.1 BauGB
 - Straßenbegrenzungsmitte (Fahrspurhakenweg) § 10 Nr.1 BauGB
 - Feldweg keine Erschließungsanlage im Sinne von § 12 BauGB § 10 Nr.1 BauGB
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmungsfläche für Fußgänger § 10 Nr.1 BauGB
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung Öffentliche Parkanlage § 10 Nr.1 BauGB
- 5) Versorgungsanlagen**
- Elektrizität § 10 Nr.12 BauGB
 - Wasser § 10 Nr.12 BauGB
 - Pumpen § 10 Nr.12 BauGB
- 6) Grünfläche**
- Öffentliche u. private Grünfläche § 10 Nr.15 BauGB
 - Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Zweckbestimmungsfläche § 10 Nr.15 BauGB
 - Öffentl. u. Priv. Grünfläche mit Zweckbestimmung Zweckbestimmungsfläche § 10 Nr.15 BauGB
- 7) Maßnahmen zum Schutz u. Entwicklung von Natur u. Landschaft**
- Pflanzbindung (PB) § 10 Nr.25a BauGB
 - Pflanzgebot (PG1) § 10 Nr.25a BauGB
 - Einzelplanzgebot für Bäume (PG2) § 10 Nr.25a BauGB
 - Einzelplanzbindung für Bäume § 10 Nr.25a BauGB
 - Fläche für Eingriffsausgleich § 10 Nr.25a BauGB
- 8) Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 10 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 10 BauNVO
 - max. Sockelhöhe u. Straßenreue § 10 Nr.2 BauGB, § 16 BauNVO
 - Firstrichtung und Gebäudeausrichtung (Ausnahmen siehe Textteil)
 - Leitungsrecht zu Gunsten des Wasserverbundes oberes Element § 10 BauNVO
 - Nachrichtlich § 10 BauGB
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen unverbindlich
- Nutzungsschablone**
 Art der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl Bauweise
 Dachform/Dachneigung/max. Z

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.) Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 (1) BauGB i.V. mit BauNVO

A.1) Art der baulichen Nutzung § 9 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

A.1.1) Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

A.1.2) Ausnahmen gemäß § 4 (3) Ziff. 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziff. 5 (Tankstellen) sind nicht zulässig.

A.2) Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO

Gemäß Nutzungsschablone und Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

A.3) Bauweise § 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO

WA-Bereich für 1 und 2-geschossige Bauweise entsprechend Planeintrag.
offene Bauweise - Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen bis zu einer Länge von 30 m.

A.4) Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB und § 74 (1) LBO

Firstrichtung und Gebäudehauptrichtung entsprechend Planeintrag. Abweichungen an Eckgrundstücken und zur Nutzung der Sonnenenergie sind im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde zulässig.

A.5) Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO

Garagen und Stellplätze sind auch auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig - Ausnahmen hiervon: In den festgelegten Pflanzbereichen sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

A.6) Höhe der baulichen Anlagen § 16 (2) 4 und § 18 BauNVO

A.6.1) Sockelhöhen (Fußbodenoberkante EG)

Die max. Sockelhöhe ist als zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan eingetragen. Die Sockelhöhe wird in Gebäudemitte gemessen, Bezugspunkt ist die Straßenhöhe (mitte Straße) an dieser Stelle.

Bei Eckgrundstücken ist die Straße zur Bemessung heranzuziehen an der die Maßangabe steht.

Geländebedingte Ausnahmen in geringem Umfang kann die Baurechtsbehörde zulassen.

A.6.2) Gebäudehöhen (Höchstgrenzen)

Bereich I Geschosse:

Gemessen von der Sockelhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut = 3,50 m

Bereich II Geschosse:

Gemessen von der Sockelhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut = 4,50 m
Firsthöhe über Straßenoberkante = max. 10,5 m

A.7) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Grünordnung
§§ 1(5) u. 9 (1) 15, 20 u. 25 BauGB und § 10 (1) LBO

A.7.1) Einschränkung der Versiegelung

Auf den privaten Grundstücksflächen dürfen max. 25% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen befestigt werden.

A.7.2) Versickerungsbeläge

Gehwege, Fußwege, PKW-Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind so anzulegen, daß eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist.

A.7.3) Flächen für den Eingriffsausgleich

Die im Plan mit PG 1, PG 2 und PG 3 bezeichneten Flächen dienen dem "Eingriffsausgleich". Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung mit standortgerechten und heimischen Pflanzarten gemäß Gehölzauswahlliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN
§ 9 (1) 25 BauGB

A.7.4) Pflanzgebot 1 (PG 1)

Auf den mit PG 1 belegten Flächen sind standortgerechte Laub- oder Obstbäume und Laubgehölze entsprechend der Artenliste zu pflanzen und dauernd zu unterhalten (siehe Gehölzauswahlliste Ziff. A.7.12)

A.7.5) Pflanzgebot 2 (PG 2)

Auf den mit PG 2 bezeichneten Stellen ist je ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten (siehe Artenliste Ziff. A.7.12)

A.7.6) Pflanzgebot 3 (PG 3)

Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Pflanzungen nach PG 1 und PG 2 und die Bäume nach PG können angerechnet werden (siehe Artenliste Ziff. A.7.12)

Die entsprechend bezeichneten privaten Grünflächen (Anlage von Obstbaumwiesen) sind als Obstbaumwiesen anzulegen und dauernd zu unterhalten.

A.7.7) Pflanzbindung (PB)

Die mit Pflanzbindung belegten Bäume sind dauernd zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die entsprechend bezeichneten privaten Grünflächen sind als Obstbaumwiesen zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

Sollte aus ausbautechnischen Gründen der Erhalt nicht möglich sein, so sind diese Bäume beim Endausbau bzw. bei Herstellung der Außenanlagen gleichwertig oder gleichartig zu ersetzen.

A.7.8) Gestaltung der Vorgärten

Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die nach Abs. B.3.2) der Festsetzungen zulässigen Einfriedigungen sind straßenseitig und seitlich mit Hecken zu hinterpflanzen, deren Höhe die zulässigen Einfriedigungshöhen nicht überschreiten dürfen.

A.7.9) Außenwandbegrünung

Eine Außenwandbegrünung der Gebäude ist aus ökologischen und gebäudeklimatischen Gründen wünschenswert.

Mögliche Rankgewächse:

Hedera helix (Efeu), Polygonum aubertii (Knöterich), Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein), Clematis und Kletterrosen

A.7.10) Anpflanzen von Koniferen

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist im gesamten Gebiet nicht zulässig.

A.7.11) Einzelpflanzgebot für Bäume im öffentlichen Raum

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Straßenbäume sind mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Fixierung der Einzelbaumstandorte im öffentlichen Verkehrsraum handelt es sich um Standorte, die aus ausbautechnischen oder gestalterischen Gründen in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde geringfügig verschoben werden können. - Infrage kommen größerwüchsige Bäume wie Spitzahorn, kleinkronige Linolen, Robinie, Baumhasel und Kastanie.

A.7.12) Gehölzauswahlliste

Bäume: Fagus sylvatica (Rotbuche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus Robur (Stieleiche), Carpinus betulus (Hainbuche), Acer campestre (Feldahorn), Prunus avium (Süßkirsche), Fraxinus excelsior (Esche) sowie einheimische Obstbäume.

Gehölze: Corylus avellana (Haselnuß), Prunus spinosa (Schleedorn), Cornus sanguinea (Hartriegel), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Rosa canina (Heckenrose), Ligustum vulgare (Liguster), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Viburnum lantana (Schneeball), Clematis vitalba (Waldrebe).

Weitere Gehölzarten entsprechend Vorschlagsliste der Beratungsstelle für Grünplanung und Obstbau des LRA-Heilbronn sind zulässig.

A.8) Flächen für Aufschüttungen, Ausgrabungen und Stützmauern § 9 (1) Nr. 26 BauGB)

A.8.1) Höhenunterschiede durch Ausbau der Verkehrsanlagen

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, werden im Bereich der privaten Flächen im Verhältnis 1 : 2 ausgeglichen.

A.8.2) Stützmauern / Böschungen

Sollten Stützmauern geländebedingt erforderlich werden, dürfen diese nur bis zu einer max. Höhe von 0,80 m errichtet werden. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis 1 : 1,5 auszugleichen.

Gemäß § 74 Abs. 1 Ziffer 7 LBO (örtliche Bauvorschriften) bedürfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, der Kenntnisgabe.

A.8.3) Abgrenzungen von Straßenflächen

Zur Herstellung des Straßenkörpers, einschl. Gehweg und Parkstreifen, werden entlang den Grundstücksgrenzen Rand- oder Saumsteine versetzt. Der zur Abstützung erforderliche Hinterbeton von 30 cm Breite und 40 cm Tiefe wird unterirdisch in die angrenzenden Grundstücke eingebaut.

B.) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 (4) BauGB i.V. mit § 74 LBO

B.1) Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) LBO

B1.1) Dachform

Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen
Zugelassen sind geneigte Dachformen, reine Pultdächer an Hauptgebäuden sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind für Garagen Flachdächer zulässig, die dann zu begrünen sind.

B.1.2) Dachneigung

Max. Dachneigung 42°, mind. Dachneigung 35°

B.1.3) Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind naturrote bis rot-braune Ziegel- oder Dachsteinmaterialien zu verwenden. Schwarze, grelle und reflektierende Materialien sind unzulässig.

Die Installation von Kollektoranlagen auf Dachflächen zur thermischen und photovoltaischen Solarenergienutzung ist zulässig.

B.1.4) Dachgaupen

Dachgaupen sind zulässig bis max. 25% der jeweiligen Dachseite. Dach-einschnitte sind zugelassen, jedoch nicht auf der gleichen Seite zusammen mit Dachgaupen.

B.1.5) Fassaden

Mit Ausnahme der konstruktiv erforderlichen Bauteile ist bei der Fassadenausbildung nur die Verwendung von Putz, Stein und Glas zulässig.

Holzverblendungen sind nur bis zu 50% der Gesamtfassadenfläche zulässig, ausgenommen reine Holzhauskonstruktionen die aus einer Außenfassade aus Holz bestehen. Holzblockhäuser sind nicht zulässig.

Fassadenbegrünungen sind zulässig und erwünscht.

B.2) Versorgungseinrichtungen und -leitungen (§ 74 (1) LBO)

Die der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Elektrische Versorgungseinrichtungen - Masten, Verteilerkästen, Trafostationen usw. dürfen auf nicht überbaubaren Flächen errichtet werden.

B.3) Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Geländeveränderungen

§ 74 (1) 3 LBO

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Geländeveränderungen sind so auszuführen, daß der natürliche Geländeverlauf nicht beeinträchtigt wird. Bauaushub ist möglichst auf dem Grundstück zu verarbeiten.

B.3.1) Stellplatzflächen und Hofflächen

§ 74 (1) 3 LBO

Diese Flächen sind aus wasserdurchlässigem Material (Grünpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Trag- und Deckschicht o.ä.) herzustellen. Pro 4 Stellplätze ist ein hochwachsender Laubbaum lt. Pflanzliste zu pflanzen.

B.3.2) Einfriedigungen

§ 74 (1) 3 LBO

Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe (einschl. eventueller Sockel) von 1,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Straßenhöhe (Straßenmitte). Bei Eckgrundstücken wird die max. Höhe auf 0,80 m festgesetzt. Dies gilt auch für eine evtl. Bepflanzung. Bei allen übrigen Grundstücksgrenzen beträgt die max. Höhe 1,20 m. Einfriedigungen in geschlossener Form (Mauern, Wellplatten, Bretterzäune u.ä.) sind nicht zulässig. Stacheldraht als Einfriedigungsmaterial ist ebenfalls nicht zugelassen. Die Einfriedigung muß für Kleintiere durchlässig sein. Als Bepflanzung sind nur heimische, landschaftsgerechte Laubgehölzarten- und Hecken zulässig.

B.3.3) Abfallbehälter

§ 74 (1) LBO

Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgepflanzten Plätzen aufgestellt werden.

B.4) Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

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

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

Die Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

B.5) Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

§ 74 (3) 2 LBO

Oberflächenwasser aus Versickerungsflächen einschließlich anfallendem Wasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen bzw. in geeigneten Schachtanlagen zu speichern und durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von gespeichertem Regenwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.

C.) Hinweise für das Baugenehmigungs- und Kenntnisgabeverfahren

C.1) Erdaushub - Empfehlungen für das Baugenehmigungsverfahren
§ 10 u. § 74 (1) LBO

Der anfallende Erdaushub ist weitgehend im Baugebiet zu belassen und auf den Baugrundstücken zu verteilen.

C.2) Belange des Landesdenkmalamtes

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden.

Die Baustelle ist bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird hingewiesen.

C.3) 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.

C.4) Pflanzplan

Bei Vorlage der prüffähigen Baugesuchsunterlagen ist als Teil der Baugesuchsvorlagen ein Pflanzplan einzureichen. Der Pflanzplan hat Aussagen über die Gestaltung der Außenanlagen des gesamten Grundstückes zu enthalten.

C.5) Nachbarrecht

Insbesondere bei Pflanzmaßnahmen und bei der Errichtung von Einfriedigungen sind die Bestimmungen des Gesetzes über das "Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg - NRG" zu beachten.

Satzung wird nicht beanstandet

(§ 11 BauGB) 27. März 1997

Heilbronn, den
Landratsamt

Schneider



RECHTSGRUNDLAGEN:

Aufgestellt nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit dem Wohnbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) gültig ab 01.01.1996 und der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577).

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 18. Dezember 1990, Vermessungsamt Heilbronn, den 26.09.1996