

Planzeichenerklärung

1) Art der baulichen Nutzung

- Mle Mischgebiet eingeschränkt
§9 Abs 1 Nr 1 BauGB, §6 BauNVO
- GEE Gewerbegebiet eingeschränkt
§9 Abs 1 Nr 1 BauGB, §8 BauNVO
- SO Sondergebiet
§9 Abs 1 Nr 1 BauGB, §11 BauNVO

2) Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Grundflächenzahl
§9 Abs 1 Nr 1 BauGB, §§16, 17, 19 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse (Hochstgrenze)
§9 Abs 1 Nr 1 BauGB, §§16, 20 BauNVO

3) Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise
nur Einzel- u Doppelhauser zulässig
§9 Abs 1 Nr 2 BauGB, §22 BauNVO
- Baugrenze
§9 Abs 1 Nr 2 BauGB, §23 BauNVO

4) Verkehrsflächen

- Feldweg
§9 Abs 1 Nr 11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Radweg -
§9 Abs 1 Nr 11 BauGB

5) Fläche für die Landwirtschaft

- Grünland
§9 Abs 1 Nr 18a BauGB

6) Grünflächen

- Wassergraben
§9 Abs 1 Nr 16 BauGB
- Öffentliche Grünfläche
§9 Abs 1 Nr 15 BauGB
- Private Grünfläche
§9 Abs 1 Nr 15 BauGB

7) Maßnahmen zum Schutz u Entwicklung von Natur u Landschaft

- Pflanzgebot für Einzelbaume
§9 Abs 1 Nr 25a BauGB

8) Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§1 Abs 4 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes §9 Abs 7 BauGB
- 20KV-Freileitung
§9 Abs 1 Nr 13 BauGB
- Gasleitung, 20KV-Kabel
§9 Abs 1 Nr 13 BauGB
- Überschwemmungsgebiet
§9 Abs 1 Nr 16 BauGB

Nachrichtlich
§9(6) BauGB

Nutzungsschablone

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

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates (§2 BauGB) (Einleitung des Verfahrens) am 27 07 2004
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§2 Abs 1 BauGB) am 22 04 2005
- Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs 1 BauGB (Darlegung der Ziele und Zwecke) vom 25 04 2005 bis 20 05 2005
- Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbeschluss am 05 07 2005
- Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§3 Abs 2 BauGB) am 15 07 2005
- Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt (§3 Abs 2 BauGB) vom 25 07 2005 bis 26 08 2005
- Satzungsbeschluss des Gemeinderates gem §10 BauGB am 13 09 2005
- Öffentliche Bekanntmachung der Satzung und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gem §10 Abs 3 BauGB am 23 09 2005

PLANFERTIGER

Eppingen, den 13 09 2005
Bürgermeisteramt Eppingen
-Bauamt -
Setzer, Stadtplaner

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt
Eppingen, den 26 09 2005
Bürgermeisteramt
Muckle, Bürgermeister



Bebauungsplan

„SCHEUERLE-4.ÄNDERUNG“

Maßstab 1:1000

RECHTSGRUNDLAGEN

Die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27 08 1997 (BGBl I S 2141), berichtigt am 16 Januar 1998 (BGBl I S 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24 06 2004 (BGBl I S 1359) m W v 20 07 2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23 01 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), die Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV) vom 18 Dezember 1990 (BGBl I S 58) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08 08 1995 (GBl I S 617) gültig ab 01 01 1996, die Gemeindeordnung (GemO) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 03 10 1983 (GBl S 577), das Wassergesetz (WG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 01 01 1999 (GBl S 1), das Naturschutzgesetz (NatSchG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 29 03 1995 (GBl S 385) sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 17 03 1998 (GBl S 802)

Der Bebauungsplan SCHEUERLE - 4 ÄNDERUNG ersetzt in seinem Geltungsbereich die bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes SCHEUERLE - 2 ÄNDERUNG mit Rechtskraft vom 25 06 1999 sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung vom 18 Dezember 1990

Stand der Planunterlage 27 07 2004



Eppingen

Bebauungsplan

SCHEUERLE – 4. ÄNDERUNG

– Gewerbegebiet; Mischgebiet, Sondergebiet –

Textliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Inhalt

A	RECHTSGRUNDLAGEN	3
B	AUFHEBUNGEN	3
C	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	Art der baulichen Nutzung	4
1.1	Eingeschränktes Mischgebiet (MI _e).....	4
1.2	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE _e).....	4
1.3	Sondergebiet (SO).....	5
1.4	Flächen für Hochwasserschutzanlagen.....	5
2.	Maß der baulichen Nutzung	5
3.	Bauweise	5
4.	Überbaubare Grundstücksflächen	5
5.	Stellung der baulichen Anlagen	5
6.	Stellplätze und Garagen	5
7.	Höhenlagen von Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	6
7.1	Höhenunterschiede durch Ausbau der Verkehrsanlagen.....	6
7.2	Stützmauern und Böschungen.....	6
7.3	Abgrenzung von Straßenflächen.....	6
8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6
8.1	Öffentliche und private Grünflächen und deren Zweckbestimmung.....	6
8.2	Pflanzbindung.....	6
8.3	Gehölzauswahlliste.....	6
8.4	Einschränkung der Versiegelung.....	7
8.5	Niederschlagswasser.....	8
9.	Versorgungsinfrastruktur	8
D	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	9
1.1	Dachform und Dachneigung.....	9
1.2	Dacheindeckung.....	9
1.3	Farbgebung.....	9
1.4	Gestaltung.....	9
1.5	Gestaltung von Stellplätzen.....	9
1.6	Außenantennen.....	9
2.	Gebäudehöhen	10
2.1	Firsthöhe (FH).....	10
2.2	Traufhöhe (TH).....	10
2.3	Höhenlage der baulichen Anlagen.....	10

Inhalt	SCHEUERLE – 4. ÄNDERUNG	Seite	2
3.	Geländenivellierung	10	
4.	Einfriedigungen	10	
5.	Niederspannungsleitungen.....	10	
E HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGS- BZW. KENNTNISGABEVERFAHREN			
1.	Erdaushub.....	12	
2.	Erschließen von Grundwasser	12	
3.	Belange des Denkmalschutzes	12	
4.	Belange des Bodenschutzes	12	
5.	Bestimmungen zur Freileitung	13	
6.	Pflanzplan	13	
7.	Nachbarrecht	13	
8.	Lampen und Baumstandorte	13	
F VERFAHRENSVERMERKE			
			14

A RECHTSGRUNDLAGEN

- Das **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) m.W.v. 20.7.2004;
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132);
- die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996;
- die **Gemeindeordnung (GemO)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577);
- das **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.1999 (GBl. S.1);
- das **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.03.1995 (GBl. S. 385) sowie
- das **Bodenschutzgesetz (BodSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. S. 802).

B AUFHEBUNGEN

Der Bebauungsplan SCHEUERLE – 4. ÄNDERUNG ersetzt in seinem Geltungsbereich die bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes SCHEUERLE – 2. ÄNDERUNG mit Rechtskraft vom 25.06.1999.

Hinweis: Von den in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind alle bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bestehende und bisher rechtlich zulässige bauliche und sonstige Nutzungen im Rahmen des geltenden Bestandsschutzes ausgenommen.

C PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9, §§ 4 BauNVO)

1.1 Eingeschränktes Mischgebiet (MI_e)

Allgemein zulässig sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 (teilweise), 6 bis 8 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe [siehe Ausnahmen und Definitionen], Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e)

Im GE_e sind Nutzungen, Betriebe, Geschäfts- und Bürogebäude zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind möglich.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Das gesamte Plangebiet wird in Bezug auf den **Einzelhandel** folgendermaßen eingeschränkt:

Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe (siehe Ausnahmen und Definitionen) unzulässig.

Ausnahmen: Im Einzelfall sind Betriebe zulässig, die im Gebiet produzierte Produkte an Ort und Stelle verkaufen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit ergeht im jeweiligen Einvernehmen mit dem Gemeinderat.

Definitionen¹: **Einzelhandelsbetriebe** sind Betriebe, die ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkaufen. Zu ihnen zählen u.a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, SB-Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf an Endverbraucher am Standort des Fertigungsbetriebs

Sonstige großflächige Handelsbetriebe² sind Betriebe, die in nicht unerheblichem Umfang (mehr als 10% vom Gesamtumsatz) auch an letzte Verbraucher verkaufen und hinsichtlich ihrer Auswirkungen großflächigen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind. Betrieb mit reiner Großhandelsfunktion zählen nicht zu den sonstigen großflächigen Handelsbetrieben.

Hinweis: Ausnahmsweise zulässige Gewerbebetriebe (vgl. Ausnahmen) fallen nicht unter den hier definierten Einzelhandelsbegriff.

¹ Vgl.: Einzelhandelserlass Baden-Württemberg vom 21.02.2001 – GABI. 290, Ziffer 2.2.2.

² Vgl. ebenda, Ziffer 2.2.3

1.3 Sondergebiet (SO)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Gemäß Eintrag in die Plankarte wird auf der gekennzeichneten Fläche ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Umspannstation für die Energieerzeugung des Badenwerks“ festgesetzt.

1.4 Flächen für Hochwasserschutzanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Entsprechend dem Planeintrag wird eine Fläche für den Hochwasserschutz festgesetzt.

Auf der gekennzeichneten Fläche ist gemäß wasserrechtlicher Genehmigung ein Hochwasserschutzdamm anzulegen. Dessen bauliche Ausgestaltung richtet sich nach der hierfür einschlägigen Planung durch das Büro Wald+Corbe vom 17.12.2004.

Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung zur Festsetzung eines Überschwemmungsgebietes vom 06.12.1987 wird hingewiesen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossigkeit richten sich nach dem jeweiligen Planeinschrieb.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Innerhalb der Baugrenzen ist eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 2,00 m.

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den Grundstücksgrenzen zu erstellen.

Ausnahme: Bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen, sowie zur Nutzung von Sonnenenergie können im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde Ausnahmen zugelassen werden.

6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Höhenlagen von Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

7.1 Höhenunterschiede durch Ausbau der Verkehrsanlagen

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen zum natürlichen Gelände ergeben, sind im Bereich der privaten Flächen im Verhältnis 1:2 auszugleichen. (Zum Maß der Aufschüttungen und Abgrabungen vgl. D 2 Geländeneivellierungen).

7.2 Stützmauern und Böschungen

Sollten Stützmauern geländebedingt erforderlich werden, dürfen diese nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m errichtet werden. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis 1:2 auszugleichen.

Der nachträgliche Bau von Stützmauern und die damit verbundene Aufschüttung von Gelände ist innerhalb der baulichen Bestandsgrundstücke unzulässig, wenn es sich nicht zwingend aus der Geländesituation ergibt.

7.3 Abgrenzung von Straßenflächen

Zur Herstellung des Straßenkörpers, einschließlich Gehweg und Parkstreifen, werden entlang der Grundstücksgrenzen Rand- oder Saumsteine versetzt. Der zur Abstützung erforderliche Hinterbeton von 0,30 m Breite und 0,40 m Tiefe wird unterirdisch in die angrenzenden Grundstücke eingebaut und ist von den Grundstückseigentümern zu dulden.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB, § 1a BauGB, § 9 Abs.1 Nr. 15, 17, 20, 25 und 26 BauGB, § 135a Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 1 LBO)

8.1 Öffentliche und private Grünflächen und deren Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Plan als öffentliche und private Grünflächen gekennzeichneten Flächen unterliegen insgesamt einem **Pflanzzwang**, soweit sie zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bebauungsplans noch nicht hergestellt wurden. Sie sind mit den in der Gehölzauswahlliste (vgl. C 8.3) aufgeführten Pflanzarten zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

8.2 Pflanzbindung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gekennzeichneten bereits bestehenden Bäume, Strauch- und Gehölzgruppen sind zu erhalten, bzw. bei Abgang durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen.

8.3 Gehölzauswahlliste

Folgende Gehölze sind für Pflanzmaßnahmen im Rahmen des festgesetzten Pflanzzwangs zu verwenden:

8.3.1 Bäume

<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche
<i>Praxinus excelsior</i>	Esche

8.3.2 Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Punus spinosa</i>	Schleedorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Viburnum lantana</i>	Schneeball
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe

8.3.3 Rankgewächse

<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein

Die Neuanpflanzung von Koniferen und Nadelgehölzen ist im gesamten Plangebiet unzulässig!

8.4 Einschränkung der Versiegelung

Gehwege, Fußwege, PKW-Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind so anzulegen, dass eine **Versickerungsfähigkeit** des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet ist – bspw. durch Verwendung von Rasensteinen, Rasenpflaster oder wasserdurchlässiges, sandverlegtes Verbundpflaster

8.5 Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist getrennt zu erfassen und direkt dem Vorfluter zuzuleiten.

Die wasserrechtlichen und sonstigen Bestimmungen für die Behandlung von Niederschlagswasser auf gewerblich genutzten Flächen sind zu beachten.

9. Versorgungsinfrastruktur

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die eventuell neu zu schaffende Versorgungsinfrastruktur richtet sich nach Art und Umfang nach den vorhandenen Einrichtungen im Plangebiet.

PLANFERTIGER

Eppingen, den 13.09.2005

BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN

– Fachbereich Planen & Bauen –



S. Setzer
Stadtplaner

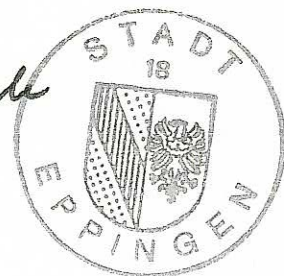
AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 26.09.2005

BÜRGERMEISTERAMT



Muckle
Bürgermeister



D ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Dachneigung laut Planeinschrieb. Eine Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung von überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden sind nur Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Sowohl Ziegel als auch Betondachsteine sind nur in den im umgebenden baulichen Bestand überwiegenden Farbtönen zulässig.

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

1.3 Farbgebung

Bei der Farbgebung der Gebäude (insbesondere Fassaden und Dächer) sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle, hochglänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

1.4 Gestaltung

Die Gestaltung von Gebäuden bzw. von Anbauten oder Aufstockungen ist mit den traditionell orts- und regionaltypischen Materialien, wie z.B. Putzflächen, Natursandstein, Holzverschalung oder Glas auszuführen.

Holzkonstruktionen mit Holzverschalung sind zulässig – nicht jedoch ortsuntypische Holzblockhäuser.

Hinweis: Es wird empfohlen, gestalterische Fragestellungen, insbesondere hinsichtlich Farb- und Materialwahl, im Einzelfall mit der Baurechtsbehörde abzustimmen.

1.5 Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze für mehr als 4 PKW sind durch Pflanzstreifen von mindestens 1,50 m Breite zu gliedern.

1.6 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Außenantenne zulässig.

Parabolantennen auf Dachflächen haben sich in der Farbgebung an der Farbe der Dacheindeckung zu orientieren.

2. Gebäudehöhen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Firsthöhe (FH)

Die **maximale Gebäudehöhe** (Firsthöhe) wird auf 10 m begrenzt – gemessen von der fertigen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Dachfirst bzw. bis zur Gebäudeoberkante.

2.2 Traufhöhe (TH)

Eine Traufhöhe wird nur für Gebäude festgesetzt, die überwiegend dem Wohnen dienen. Maximal zulässig sind 6,10 m.

Die Traufhöhe bezeichnet die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut. Gemessen wird zwischen der Straßenhöhe der angrenzenden Straße (Mittelachse) bis zur Traufe.

2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die EFH der einzelnen Wohngebäude darf höchstens 0,50 m über dem natürlichen vorhandenen Gelände liegen. Bezugspunkt ist die Stelle der höchsten Geländehöhe entlang der Gebäudeaußenseiten.

3. Geländeneivellierung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Zulässig sind bepflanzte Böschungen, wobei Stützmauern die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen.

Hinweis: Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO bedürfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, der Kenntnissgabe.

4. Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigung sind zulässig:

- Bepflanzung (vgl. Gehölzauswahlliste C 8.3),
- Maschendrahtzaun,
- Stab- oder Wellgitter

einschließlich Sockel bis 1,80 m Höhe. Die Höhe der Sockelmauern darf maximal 0,30 m betragen.

5. Niederspannungsleitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

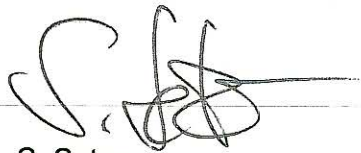
Die im Gebiet zu verlegenden Niederspannungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen. Die Ausführung als Freileitung ist nicht gestattet.

PLANFERTIGER

Eppingen, den 13.09.2005

BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN

– Fachbereich Planen & Bauen –



S. Setzer
Stadtplaner

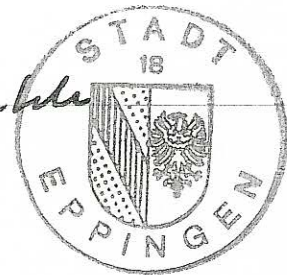
AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 26.09.2005

BÜRGERMEISTERAMT



Muckle
Bürgermeister



E HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGS- BZW. KENNTNISGABEVERFAHREN

Nachrichtliche Übernahme von Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 74 Abs. 1 LBO)

1. Erdaushub

Erforderlicher Erdaushub ist grundsätzlich auf dem **eigenen Grundstück** bzw. **im Baugelände** selbst zu belassen. Ist dies nachweisbar nicht möglich, ist anfallender Erdaushub in nutzbarem Zustand der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen.

2. Erschließen von Grundwasser

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 Abs. 4 WG).

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3. Belange des Denkmalschutzes

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmen (vgl. § 20 DschG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DschG wird hingewiesen.

4. 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 gem. § 1 BodSchG gewährleisten (z.B. Schütthöhe max. 2,00 m, Maßnahmen zum 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 Naturschutzbehörde (Landratsamt Heilbronn) zu melden.

Die Flurstücke 25252 und 25254 sind im Rahmen der „flächendeckenden historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Landkreis Heilbronn“ mit dem Handlungsbedarf E eingestuft worden, das bedeutet, die Flächen bedürfen der weiteren Erkundung, da Gefahren für die Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden können.

5. Bestimmungen zur Freileitung

Zwischen den spannungsführenden Leiterseilen der Freileitung und den zu errichtenden Gebäuden muss entsprechend den einschlägigen VDE-Bestimmungen bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen jederzeit ein Mindestabstand von 3,0 m ab einer Dachneigung von 15°, bei Gebäuden mit flachem oder flachgeneigtem Dach bis 15° Dachneigung ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden. Der Mindestabstand von unterem Leiterseil bis zur Oberkante Straße muss mindestens 7,0 m und zu sonstigem Gelände mindestens 6,0 m betragen.

6. Pflanzplan

Bei der Vorlage der prüffähigen Baugesuchsunterlagen ist als Teil der Baugesuchsvorlagen ein Pflanzplan einzureichen.

Der Pflanzplan hat Aussagen über die Gestaltung der Außenanlagen des gesamten Grundstücks zu enthalten (insbesondere zu Geländehöhen, Stützmauern und Bepflanzung).

Der Pflanzplan ist Bestandteil der Baugenehmigung!

7. Nachbarrecht

Insbesondere bei Pflanzmaßnahmen und bei der Errichtung von Einfriedigungen sind die Bestimmungen des „Nachbarschaftsrechts Baden-Württemberg – NRG“ zu beachten.

8. Lampen und Baumstandorte

Die im Bebauungsplan eingetragenen Lampen- und Baumstandorte können, wenn es aus erschließungs- und baulandumlegungstechnischen Gründen erforderlich ist, verändert werden. Verbindlich ist jedoch der bei der Erschließung festgelegte Standort. Die Nutzung der Grundstücke hat sich an den Lampen- und Baumstandorten zu orientieren.

F VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 2 Abs. 1 BauGB und damit Einleitung des Verfahrens	am	27.07.2004
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am	22.04.2005
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	25.04.2005 20.05.2005
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am	05.07.2005
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	15.07.2005
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt	vom bis	25.07.2005 26.08.2005
Satzungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 10 BauGB	am	13.09.2005
Öffentliche Bekanntmachung der Satzung und damit Rechtsverbindlichkeit des Bauungsplans gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	23.09.2005