

WA	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) BauGB
0,4	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
II	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 19 BauNVO
II-III	Zahl der Vollgeschosse (z) zwingend 2 Vollgeschosse	§ 18 BauNVO i. V mit § 2 (4), (8) LBO
o	mind., bzw. Höchstgrenze max. Wohneinheiten pro verz. Grundstück	
o	Bauweise	
ED	offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
H	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, sonst i. S. der offenen Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
H	nur Hausgruppen zulässig, sonst i. S. der offenen Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
--- ---	Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
--- ---	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	
---	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
→	Richtung der Gebäudeaußenwände	
→	Richtung der Firstrichtung	
Ga / TGa	Fläche für Garagen, Tiefgarage	§ 9 (4) BauGB
⚡	Umspannungswerk Trafostation	
🚶	Fahrbahn	
🚶	Geh- bzw. Fußweg	
🚶	befahrbarer Wohnweg	
🚶	öffentliche Parkierungsfläche	
🌳	Verkehrsgrün	
🌳	öffentliche und private Grünflächen	§ 9 (1) 21 BauGB
👶	Kinderspielplatz	
Lr	Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen bzw. der Stadt	§ 9 (1) BauGB
⚡	keine Erschließungsanlage im Sinne von § 127 BauGB	
🌳	Pflanzgebote	
🌳	Standorte für großkronige Bäume Ziff. 1.7	
🌳	flächenhaftes Pflanzgebot pfg 2 / pfg 1 Ziff. 1.7	
30°-35°SD	Dachformen	§ 73 (1)
---	Dachneigung / Satteldach	
---	Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
---	Flächen für Aufschüttungen	
♻️	Abfall	

**VERFAHRENSVERMERKE:**

<u>Aufstellungsbeschluss</u>	- § 2 Abs. 1 BauGB - öffentlich bekannt gemacht:	07. März 1995 17. März 1995
<u>Frühzeitige Bürgerbeteiligung</u>	- § 3 Abs. 1 BauGB - öffentlich bekannt gemacht: - durchgeführt:	16. März 1995 17. März 1995
<u>Entwurfsbeschluss</u> <u>Auslegungsverschluss</u>	- § 3 Abs. 2 BauGB - öffentlich bekannt gemacht: - öffentlich ausgelegt:	13. Juni 1995 23. Juni 1995 03. Juli 1995
<u>Satzungsbeschluss</u>	- auf die Dauer eines Monats: - § 10 BauGB	03. August 1995 12.09.1995
<u>Satzung angezeigt und nicht beanstandet - Erlaß des Landratsamt Heilbronn</u>	- § 11 BauGB	21.11.1995
<u>Rechtsverbindlichkeit/Bekanntmachung</u>	- § 12 BauGB	01.12.1995

**Beurkundet und ausgefertigt:**

Bürgermeisteramt Eppingen  
den 12.09.1995  
Pjetz  
Bürgermeister

**Planbearbeitung:**

Architekturbüro - Ingenieurbüro  
Peter Reimold  
Waldstr. 61  
76133 Karlsruhe  
Tel.: 0721/22391 Fax: 0721/24294



Die am 12.9.95 erlassene  
Satzung wird nicht beanstandet  
(§ 11 BauGB).  
Heilbronn, den 21.11.95  
Landratsamt  
Schneider

**Stadt Eppingen**

**Bebauungsplan**

**„SPEIERER WEG / ZYLINDERHOF“**

**Ergänzung Flurstück  
Nr. 26567 / 68“**

**Bebauungsplan M 1:500**

zeichnerischer Teil

Datum: 15.12.1994

**Architekturbüro - Ingenieurbüro  
Peter Reimold  
Waldstraße 61  
76133 Karlsruhe**

**Tel. 0721 / 2 23 91 - Fax 0721 / 2 42 94**

**Stadt Eppingen**

**Bebauungsplan**

**„SPEIERER WEG / ZYLINDERHOF**

**Ergänzung Flurstück  
Nr. 26567 / 68“**

Datum: 15.12.1994

*Architekturbüro - Ingenieurbüro  
Peter Reimold  
Waldstraße 61  
76133 Karlsruhe*

*Tel. 0721 / 2 23 91 - Fax 0721 / 2 42 94*

# Stadt Eppingen

## Rechtsgrundlage zum Textteil

Für die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten der § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. S. 1093) durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i. V. m. Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. I, S. 885, 1122) und zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i. V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. I, S. 885, 1122), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), geändert durch Gesetz vom 1. April 1985 (GBl. S. 51), vom 22. Februar 1988 (GBN 1, S. 55), vom 8. Januar 1990 (GBl. S. 1) und vom 17. Dezember 1990 (GBl. S. 426) sowie § 4 der Gemeindeordnung S. 578, berichtigt S. 720, geändert durch das Gesetz zur Änderung der Gemeindeordnung, des Eigenbetriebsgesetzes und anderer Gesetze vom 12. Dezember 1991 (GBl. S. 860), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. November 1993 (GBl. S. 657).

## TEXTTEIL:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB + BauNVO
- 1.1 Bauliche Nutzung § 9 (1) BauGB
- 1.11 Art der Baulichen Nutzung  
Allgemeines Wohngebiet (WA) §§ 1-15 BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO  
Zulässig sind die Nutzungen nach  
§ 4 (2) 1-3 BauNVO gemäß § 1 (5) BauNVO  
Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind nicht  
zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind, soweit  
Gebäude, nur innerhalb der überbaubaren Flächen  
zulässig. § 14 (1) BauNVO
- 1.12 Maß der baulichen Nutzung §§ 16-21 a BauNVO  
nach Planeinschrieb als Höchstgrenze  
Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO und § 2 LBO  
Der Grundstücksfläche i. S. des § 19 (3) BauNVO sind  
Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festge-  
setzten Gemeinschaftsanlagen i. S. des § 9 (1) 22  
BauGB hinzuzurechnen (§ 20 a (2) BauNVO).
- 1.2 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB  
jeweils nach Planeinschrieb §§ 22 und 23 BauNVO
- 1.21 Offene Bauweise (o) § 22 (2) BauNVO
- 1.22 Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig E/P § 22 (2) BauNVO
- 1.3 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) BauGB  
sofern Richtungspfeile im Plan festgesetzt  
sind, sind die wesentlichen Außenwände bzw.  
Dachfirste parallel hierzu zu erstellen.
- 1.4 Garagen und Stellplätze §§ 9 (1) 4 BauGB i. V.  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren mit §§ 12,19 + 21 BauNVO  
Grundstücksfläche und auf den hierfür festgesetzten  
Flächen zulässig. Stellplätze sind auch ausserhalb der  
überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Tiefgaragen sind allgemein zulässig, wenn sie erd-  
überdeckt und begrünt sind.

- 1.5 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB  
Die geplanten Straßen und Wege werden i. S. der "Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen" (EAE 85) als Anliegerstraße Typ 3 bzw. Anliegerweg Typ 1 ausgeführt.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen sind nicht bindend.

- 1.6 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB  
Die Aufteilung der öffentlichen und privaten Grünflächen in befestigte Wege, Plätze und Grünanlagen sind nicht bindend.

- 1.7 Pflanzgebote  
a) Pflanzgebote für Einzelbäume entsprechend der Pflanz- § 9 (1) 25 BauGB  
eintragungen mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen.

b) Flächenhafte Pflanzgebote

pfg 1: Die mit pfg 1 (Pflanzgebot) gekennzeichneten Flächen sind zur landschaftlichen Einbindung mit natürliche Feldhecken aus heimischen Gehölzen/Sträuchern (z. B. Hartriegel, Sanddorn, Hecken- und Wildrose, Liguster, Schneeball, Weissdorn, Feldahorn, Schlehe, Hasel) dicht zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

pfg 2: Auf den im Plan mit pfg 2 (Pflanzgebot2) bezeichneten Vorgartenflächen sind Stellplätze und Garagenzufahrten zulässig, wenn sie in die gärtnerische Gestaltung (Rasensteine u. ä.) mit einbezogen werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
§ 73 LBO i. V. mit § 73 (6) LBO und § 9 (4) BauGB

- 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 73 (1) LBO

- 2.2 Außenwandflächen sind überwiegend als Putz-, Holz-, oder Natursteinflächen auszuführen, Ausnahmen sind möglich. Giebeldreiecke dürfen nicht flächig verkleidet werden. Wandverkleidungen mit Kunststoffplatten sind nicht zulässig.

2.3 Dachform und Dachneigung

Die Dächer sind als Satteldächer mit gleicher Neigung auszuführen. Walmdächer und Flachdachanbauten, sowie Wintergartenanbauten sind als Ausnahme zulässig, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen. Garagen sind mit der gleichen Dachneigung wie die Hauptgebäude auszuführen. Sammelgaragen sind mit FD zulässig, wenn Dächer und Wände begrünt werden. Garagen als Grenz- oder Gruppenbauten sind in Konstruktion und Gestaltung aufeinander abzustimmen.

§ 73 Abs. 1  
Nr. 1, 5 + 7 LBO

2.4 Dachdeckung

Rote bis rotbraune Ziegeldeckung

2.5 Dachaufbauten

sind zugelassen, als Einzelgauben mit einer maximalen Länge von 2,60 m insgesamt nicht länger als 1/3 der Hauslänge.

2.6 Dacheinschnitte

sind zulässig, wenn gestalterisch keine Bedenken bestehen und sie wie folgt ausgeführt werden:

Sie müssen von den Giebelseiten einen Abstand von mind. 2,40 m haben und dürfen maximal 1/4 der Gebäudelänge betragen.

Ihre Brüstung darf nicht über die Oberfläche des Daches hinausragen. Die Traufhöhe darf nicht mehr als 2,30 m ab Oberkante Fertigfußboden im Dachgeschoß betragen.

2.7 Außenantennen

Soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne oder Verkabelung möglich ist, sind einzelne Außenantennen und Parabolspiegel auf dem Dach nicht zugelassen.

§ 73 (1) 3 LBO

2.8 Niederspannungsfreileitungen

sind unzulässig.

§ 72 (2) LBO

2.9 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Diese Flächen sind überwiegend gärtnerisch als Rasenfläche mit einzelnen standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und zu unterhalten.

§ 73 (1) 5 LBO i. V.  
§ 10 (1) LBO

Stellplätze und Garagenzufahrten, sowie Hauszugänge sind in die gärtnerische Gestaltung einzu beziehen.

Diese Flächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche herzustellen, geschlossen versiegelte Flächen sind bis 50 Prozent zulässig.

- 2.10 Einfriedigungen § 73 (2) LBO  
Abweichend von § 52 (1) Ziffer. 28 LBO sind Einfriedigungen genehmigungspflichtig.  
Zulässig sind Holzzäune bis 0,80 m Höhe und lebende Einfriedigungen. Sichtschutzzäune bis 2,00 m Höhe zur Abgrenzung von Freisitzbereichen sind außerhalb der Baugrenzen bis maximal 3,00 m über die Baugrenze hinaus zulässig.
- 2.11 Gebäudehöhe § 73 (1) LBO  
Die Höchstgrenze der Gebäude darf bei eingeschossiger Bebauung an der Bergseite 4,10 m, an der Talseite 6,00 m betragen, gemessen zwischen der mittleren Höhe des vorhandenen Geländes und dem Schnitt Außenwand-Dachhaut.
- 2.12 Bei der zweigeschossigen Bauweise darf die Höchstgrenze der Gebäudehöhe an der Bergseite 6,50 m, an der Talseite 7,00 m, gemessen zwischen der mittleren Höhe des vorhandenen Geländes und dem Schnitt Außenwand-Dachhaut, betragen.
- 2.13 Bei der dreigeschossigen Bauweise darf die Höchstgrenze der Gebäudehöhe an der Bergseite 9,00 m, an der Talseite 9,50 m, gemessen zwischen der mittleren Höhe des vorhandenen Geländes und dem Schnitt Außenwand-Dachhaut, betragen.
- 2.14 Aufschüttungen und Abgrabungen § 52 LBO  
Die Begrenzung der Erdabfuhr aus dem Baugebiet ist erwünscht. Für Auffüllungen mit Erdmaterial aus dem Baugebiet stehen die im Plan gekennzeichneten Flächen zur Verfügung bis zu einer Höhe 3,00 m über Gelände mit einem Böschungsverhältnis von 1:2.  
Außerdem ist auf den anderen Bauflächen Auffüllung mit Erdmaterial aus dem jeweiligen Grundstück im Rahmen des § 52 Ziff. 17 LBO zulässig.
- 3.0 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen  
Empfehlung für das Baugenehmigungsverfahren:  
der anfallende Erdaushub ist weitgehend auf den Baugrundstücken im Baugebiet zu verteilen.
- 3.1 Kulturdenkmale  
Bodenfunde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Abteilung Bodendenkmalpflege zu melden.

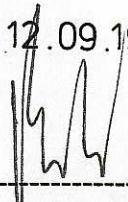
3.2 Wasserschutzgebiet

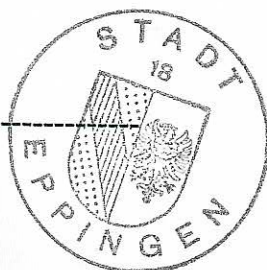
Der gesamte Planbereich liegt in der Wasserschutzzone III B. Die Trink- und Brauchwasservorkommen in der Region sind nach wasserwirtschaftlichen Erfordernissen zu erhalten und zu schützen. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom November 1985 ist zu beachten.

Beurkundet und ausgefertigt:

Bürgermeisteramt Eppingen

den 12.09.1995

  
Pretz  
Bürgermeister



Planbearbeitung:

Architekturbüro - Ingenieurbüro

Peter Reimold  
Waldstraße 61  
76133 Karlsruhe  
Tel.: 0721/22391 Fax: 0721/24294

