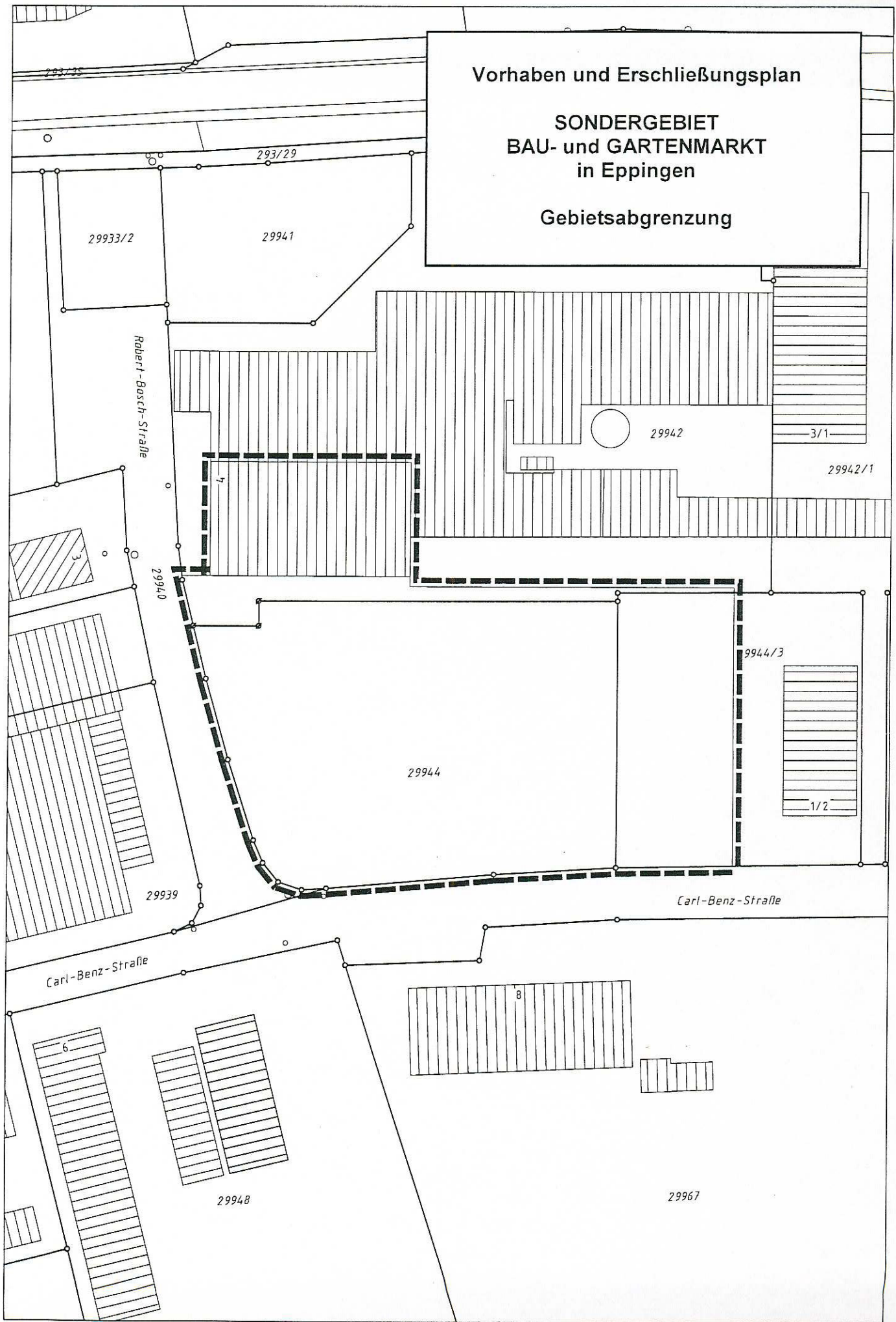


Vorhaben und Erschließungsplan

SONDERGEBIET
BAU- und GARTENMARKT
in Eppingen

Gebietsabgrenzung





Eppingen

Vorhaben- und Erschließungsplan

BAU- UND GARTENMARKT

– *Sondergebiet* –

Textliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Erstellt durch:

Architekturbüro Schwarz

Dipl.-Ing. (FH) Gunter Schwarz
freier Architekt
Sicherheits- und Gesundheitskoordinator

Eppingen, Stand: Januar 2004

INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	2
RECHTSGRUNDLAGEN	2
WESENTLICHE PLANINHALTE	2
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	2
1.1 Art der baulichen Nutzung	2
1.2 Sortimentsfestsetzung	2
2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	3
2.1 Grundflächenzahl	3
2.2 Geschossflächenzahl	3
2.3 Baumassenzahl	3
3. BAUWEISE	3
4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE	3
5. STELLPLÄTZE UND ERFORDERLICHE STRAßENFLÄCHEN	3
5.1 Stellplätze	3
5.2 Straßen und interne Erschließungswege	4
6. GLIEDERUNG UND AUßENWANDBEGRÜNUNG DES BAUKÖRPERS	4
7. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	4
7.1 Außenwandbegrünung	4
7.2 Pflanzzwang	4
7.3 Pflanzzwang-Pflanzbeete (PZ) zum Ausgleich von Eingriffen in Natur- und Landschaft	4
7.4 Pflanzzwang Sichtdreieck	4
8. VERFAHRENSVERMERKE	5
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	6
1. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	6
2. ÄUßERE GESTALTUNG	6
2.1 Dach	6
2.2 Farbgebung	6
2.3 Gestaltung	6
2.4 Werbeanlagen	6
3. ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGWASSER	6
4. GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNG	7
HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON VORSCHRIFTEN	7
ERSCHLIEßEN VON GRUNDWASSER	7
ERDAUSHUB	7
BELANGE DES BODENSCHUTZES	7
BELANGE DES LANDESDENKMALAMTES	7
NACHBARRECHT	8
TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN	8
VERFAHRENSVERMERKE	8

Textliche Festsetzungen

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)

WESENTLICHE PLANINHALTE

- Ausweisung eines Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO, für die Flurstücke 29944 und 29944/3, für die bislang ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) festgesetzt war.
- Regelung der Zulässigkeit eines Bau- und Gartenmarktes mit den lagerhaustypischen Artikeln, sowie einem vereinbartem Umfang von Randsortimenten gem. Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

- Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1-3 BauNVO
- Verkehrsfläche gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Öffentliche und private Grünflächen gem. § 9, Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Flächen für das Anpflanzen oder Erhalten von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Grünflächen im Zusammenhang mit Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

1.2 Sortimentsfestsetzung

Die zulässigen innenstadtrelevanten Sortimente dürfen insgesamt 180 m² der Verkaufsfläche nicht übersteigen. Dabei sind nur folgende innenstadtrelevante *Sortimente zugelassen*:

Elektrokleingeräte (sog. „Braune Ware“), Textilien und Schuhe, Wohnungsinnenraumleuchten, Lebensmittel, einschließlich Getränke.

Getränke als Kasten- und Kartonageware, Arbeitsbekleidung inkl. Arbeitsschuhe und Elektrogeräte (sog. „Weiße Ware“) finden auf diese 180 m² keine Anrechnung, da sie als nicht innenstadtrelevant gelten. (siehe Anlage 1)

Hinweis: Die Nähe, beider Märkte ist gewollt zur Bündelung der Kräfte hinsichtlich Artikelvielfalt und Dienstleistung.

Es wurden Grundstücksverhandlungen mit den Familien Lang und Krupp geführt, welche im Ergebnis die Unterteilung Häge/Bau- und Gartenmarkt wie vorbeschrieben zur Folge hat.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

(§ 19 BauNVO)

GRZ: 0,8

2.2 Geschossflächenzahl

(§ 20 BauNVO)

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt

2.3 Baumassenzahl

(§ 21 BauNVO)

BMZ: 10,0

3. Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Es wird offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge festgesetzt.

4. Stellung der baulichen Anlage

Firstrichtung des Hauptbaukörpers parallel zur Carl-Benz-Strasse,

Firstrichtung Überdachung der Freiverkehrsfläche wird nicht festgelegt.

5. Stellplätze und erforderliche Straßenflächen

(§ 21a BauNVO)

5.1 Stellplätze

Stellplätze sind auf der gesamten Fläche zulässig, mit Ausnahme der mit PZ gekennzeichneten Flächen.

Ein- und Ausfahrten zu den Parkplätzen sind grundsätzlich so anzulegen, dass der Verkehr auf den öffentlichen Flächen nicht behindert wird.

Alle PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen auszuführen.

5.2 Straßen und interne Erschließungswege

Nur Straßenflächen, sowie interne Erschließungsflächen dürfen einen versiegelnden Ober- bzw. Fahrbelag erhalten.

Für die Erschließung des Grundstücks ist nur eine Zu- und Ausfahrt zur Carl-Benz-Strasse zulässig.

Für die Anlieferung erfolgt die Zufahrt über die Robert-Bosch-Strasse.

6. Gliederung und Außenwandbegrünung des Baukörpers

Zur Gliederung des Baukörpers bei geschlossenen Wandflächen entlang der Carl-Benz-Strasse sind in den Breiten der Konstruktionsachsen Rankgerüste anzubringen.

Zur Gliederung des Baukörpers entlang der Robert-Bosch-Strasse sind in den Breiten der Konstruktionsachsen Spanndrähte anzubringen.

7. 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)

7.1 Außenwandbegrünung

Die zur Gliederung des Baukörpers angebauten Rankgerüste und Spanndrähte sind mit Kletterpflanzen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

7.2 Pflanzzwang

An dem im Plan durch Planzeichen (PZ), festgesetzten Standorte sind einheimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Geringfügige Verschiebungen der Standorte sind möglich.

7.3 Pflanzzwang-Pflanzbeete (PZ) zum Ausgleich von Eingriffen in Natur- und Landschaft

Die mit PZ. gekennzeichneten Flächen sind mit niederwüchsigen Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

7.4 Pflanzzwang Sichtdreieck

Im Bereich des freizuhaltenden Sichtdreieck an der Einmündung Robert-Bosch-Strasse/Carl-Benz-Strasse darf die Pflanzenhöhe max. 0,3 m nicht überschreiten.

8. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 2 Abs. 1 BauGB und damit Einleitung des Verfahrens	am	22.07.2003
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am	05.09.2003
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	am	11.09.2003
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am	25.11.2003
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	28.11.2003
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt	vom bis	08.12.2003 09.01.2004
Satzungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 10 BauGB	am	13.01.2004
Öffentliche Bekanntmachung der Satzung und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	16.01.2004

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 19.01.2004

BÜRGERMEISTERAMT

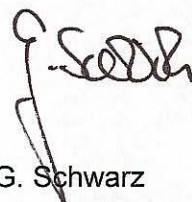
PLANFERTIGER

Eppingen, den 19.01.2004

Architekturbüro Schwarz


Muckle

Bürgermeister


G. Schwarz

Architekt (FH)

Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf max. 7,0.m begrenzt.

Bezugspunkt der Höhenermittlung ist die Oberkante des Fußbodens (EFH) 202,44 ü. N.N. bis Oberkante Attika bei flach geneigten Dächern, bzw. Schnittpunkt oberste Dachhaut-Traufe.

2. Äußere Gestaltung

(§ 74 LBO i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Dach

Dachform und Dachneigung werden als flachgeneigtes Flachdach max. 10° Grad festgesetzt.

2.2 Farbgebung

Für die Farbgebung des geplanten Gebäudes sind gedeckte Töne auszuführen. Speziell wird festgelegt:

- Sockelfarbe: RAL 1011
- Fassadenfarbe: RAL 1015
- Stahlbauteile: RAL 6018

2.3 Gestaltung

Der Baukörper ist in seiner Längenentwicklung entlang der Carl-Benz-Strasse, sowie entlang der Robert-Bosch-Strasse durch geeignete Mittel (Rankgerüste und Spanndrähte) zu gliedern. (siehe Textliche Festsetzungen, Pkt. 6)

2.4 Werbeanlagen

Zulässig sind Werbeanlagen am Gebäude entsprechend der als Satzung beschlossenen Pläne; Änderungen der Werbeanlagen bedürfen der Genehmigung durch die Baurechtsbehörde.

3. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagwasser

Das anfallende Wasser von Dachflächen ist zur vorübergehenden Speicherung in eine Zisterne einzuleiten.

Vorgeschriebene Größe: mindestens 12 m³.

Der Überlauf ist an das örtliche, vorhandene Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme des gespeicherten Wassers zur Bewässerung der Grünanlagen ist zulässig.

4. Grundstückseinfriedung

Grundstückseinfriedungen mit Zäunen und Mauern aller Art sind unzulässig, außer die Einfassung von Pflanzbeeten, Park- und Strassen- bzw. Wegflächen. Diese sollten nicht mehr als 10,0 cm über die vorhandenen Erschließungsanlagen (Gehweg/Straßen) betragen.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN - Nachrichtliche Übernahme von Vorschriften

(§ 9 Abs. 6 BauGB, § 10 und § 74 Abs. 1 LBO)

Erschließen von Grundwasser

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich das Landratsamt als Untere Wasserschutzbehörde gem. § 37 WG zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Heilbronn rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Erdaushub

Der anfallende Erdaushub ist soweit als möglich im Baugebiet zu belassen und auf den Baugrundstücken zu verteilen.

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.

Belange des Landesdenkmalamtes

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Eppingen anzuzeigen (§ 20 DSchG).

Nachbarrecht

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

Telekommunikationsleitungen

Im Planbereich liegen Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Bauausführende haben sich vor Baubeginn zwingend vom Bezirksbüro Netze, Karlsruhe, in die genaue Lage der Leitungen einweisen zu lassen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 2 Abs. 1 BauGB und damit Einleitung des Verfahrens	am	22.07.2003
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am	05.09.2003
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	am	11.09.2003
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am	25.11.2003
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	28.11.2003
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt	vom bis	08.12.2003 09.01.2004
Satzungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 10 BauGB	am	13.01.2004
Öffentliche Bekanntmachung der Satzung und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	16.01.2004

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 19.01.2004

BÜRGERMEISTERAMT

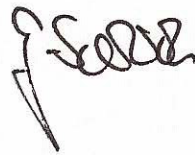
PLANFERTIGER

Eppingen, den 19.01.2004

Architekturbüro Schwarz



Mücke
Bürgermeister



G. Schwarz
Architekt (FH)

Anlage: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan

Sortimentsliste gemäß dem *Städtebaulichen Leitbild für den Einzelhandel in Eppingen – Fortschreibung 2002.*

Vorhaben und Erschließungsplan

SONDERGEBIET BAU- und GARTENMARKT in Eppingen

Gebietsabgrenzung

