

Bebauungsplan (Nr. 1.004/2)

„Weststadt – 2.Änderung“

M: 1:1000

RECHTSGRUNDLAGEN:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2004 (BGBl. I S.2416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);
 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 Investitionsförderung- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466);
 die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58);
 das Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.12.1983 (BGBl. S. 757), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Neuordnung des Gebührenrechts vom 14. Dezember 2004 (BGBl. S. 895);
 die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.1995 (BGBl. I S.617) gültig ab 01.01.1996;
 die Gemeindeordnung (GemO) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (BGBl. S.271);
 das Wassergesetz (WVG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.1999 (BGBl. S.1);
 das Naturschutzgesetz (NatSchG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.03.1995 (BGBl. S.385) sowie
 das Bodenschutzgesetz (BodSchG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. S.802).
 Der Bebauungsplan "Weststadt - 2. Änderung" ersetzt in seinem Geltungsbereich die bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Weststadt" vom 28.08.1997 und "Weststadt - 1. Änderung" vom 21.04.1995, sowie frühere bauzeitliche Vorschriften der Stadt Eppingen.
 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.
 Stand der Planunterlage August 2003

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschlüsse des Gemeinderates (§2 Abs.1 BauGB) (Ermäuerung des Verfahrens)	am 04.05.2004
Beschluss einer Veränderungssperre (§16 Abs.1 BauGB)	am 04.05.2004
Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse (§2 Abs.1 BauGB)	am 07.05.2004
Bekanntmachung der Veränderungssperre (§16 Abs.2 BauGB)	am 07.05.2004
Bürgerbeteiligung (§3 Abs.1 BauGB)	vom 29.03.2005 bis 15.04.2005
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.2 BauGB)	vom 24.03.2005 bis 15.04.2005
Beschlüsse des Gemeinderates über wesentliche Planänderungen	am 26.07.2005 und 16.05.2006
Entwurfsbeschlüsse des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschlüsse	am 13.02.2007
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§3 Abs.2 BauGB)	am 23.02.2007
Entwürfe mit Begründung öffentlich ausgelegt (§3 Abs.2 BauGB)	vom 05.03.2007 bis 05.04.2007
Beschlüsse des Gemeinderates über wesentliche Planänderungen	am 26.06.2007
Entwürfe mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt	vom 16.07.2007 bis 16.08.2007
Satzungsbeschlüsse des Gemeinderates (§10 BauGB)	am 18.09.2007
Ausfertigung der Satzungen	am 19.09.2007
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§10 Abs.3 BauGB)	am 28.09.2007

PLANFERTIGER **AUSFERTIGUNG:**
 Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.
 Eppingen, den 19.09.2007 Eppingen, den 19.09.2007
 Bürgermeisteramt Eppingen Fachbereich Planen & Bauen Bürgermeisteramt

Setzer, Stadtplaner Muckle, Bürgermeister

Planzeichenerklärung

1) Art der baulichen Nutzung

- MDe Dorfgebiet eingeschränkt §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16.17.19 BauNVO
- Mle Mischgebiet eingeschränkt §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO
- GEe Gewerbegebiet eingeschränkt §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §18 BauNVO

2) Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16.17.19 BauNVO
- 0,8 Geschossflächenzahl §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16.17.19 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16.20 BauNVO

3) Bauweise, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise die Gebäude sind einseitig an der Grundstücksgrenze zu errichten §9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO
- g geschlossene 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
- Feldweg keine Erschließungsanlage im Sinne §127 BauGB §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

5) Versorgungsanlagen

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

6) Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche Verkehrsgrün / Wiese §9 Abs.1 Nr.15 BauGB
- Öffentl. u. Priv Grünfläche (Pflanzgebot) §9 Abs.1 Nr.15 BauGB
- Private Grünfläche (Gartenland) §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

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

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

8) Wasserflächen

- Gewässer (Elsenz, Hellbach) §9 Abs.1 Nr.16 BauGB

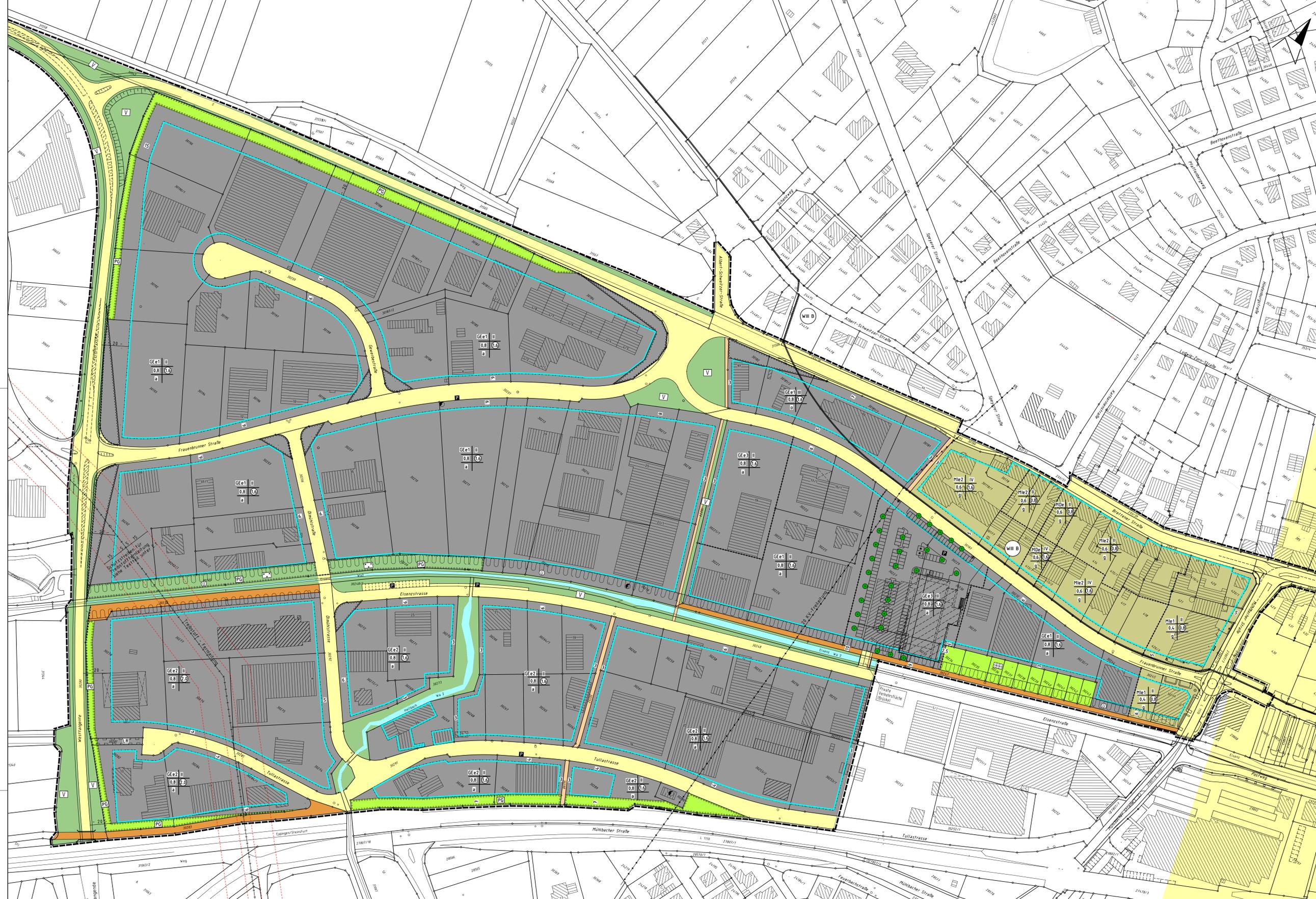
9) Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9 Abs.7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung §16 Abs.5 BauNVO
- Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Eppingen §9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- Leitung oberirdisch §9 Abs.1 Nr.13 BauGB
- Leitung unterirdisch §9 Abs.1 Nr.13 BauGB
- Sichtflächen von der Bebauung freizuhalten §9 Abs.1 Nr.10 BauGB
- Zufahrtsverbot
- Schutzstreifen für Treibstoffentleitung

Nachrichtlich §9(6) BauGB

- Überschwemmungsgebiet
- Wasserschutzzone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	





Eppingen

Bebauungsplan

WESTSTADT - 2. ÄNDERUNG

– Dorfgebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet, Sondergebiet –

**Textliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften**

Inhalt

A	RECHTSGRUNDLAGEN.....	3
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	Art der baulichen Nutzung	4
1.1	Dorfgebiet (MD _e).....	4
1.2	Eingeschränktes Mischgebiet (MI _e 1).....	4
1.3	Eingeschränktes Mischgebiet (MI _e 2).....	4
1.4	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE _e 1).....	4
1.5	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE _e 2).....	5
1.6	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE _e 3).....	5
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.	Stellung der baulichen Anlagen	6
4.	Bauweise.....	6
5.	Vollgeschosse	6
6.	Böschungen und Stützmauern bei der Herstellung von Verkehrsflächen.....	6
7.	Private Verkehrsfläche.....	6
8.	Schutzflächen.....	7
9.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ..	7
9.1.	Pflanzbindung.....	7
9.2	Gehölzliste zum Pflanzzwang und zur Begrünung	7
9.3	Außenwandbegrünung	8
9.4	Einschränkung der Versiegelung	8
9.5	Versickerungsbeläge	8
10.	Leistungsrechte	8
11.	Versorgungsleitungen	8
	ANHANG: Sortimentsliste für Eppingen	10
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
1.	Gebäudehöhen.....	11
2.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	11
2.1	Dachform und Dachneigung	11
2.2	Farbgebung.....	11
2.3.	Gestaltung.....	11

3.	Außenanlagen und Einfriedigungen.....	12
3.1	Geländenivellierungen.....	12
3.2	Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen	12
3.3	Einfriedigungen	12
3.4	Oberflächenwasser.....	12
4.	Gestaltung von Werbeanlagen	12
4.1	Freistehende Werbeanlagen	13
4.2	Werbeanlagen an Gebäuden.....	13
4.3	Firmenlogos und Firmensymbole.....	13
4.4	Lichtwerbung.....	13
D	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN – Nachrichtliche Übernahme von Vorschriften.....	14
1.	Schutzabstände und Hinweise zur Treibstoff-Fernleitung	14
2.	Belange des Denkmalschutz	15
3.	Wasserschutzgebiet	15
4.	Erschließen von Grundwasser.....	15
5.	Belange des Bodenschutzes	16
6.	Telekommunikationsleitungen	16
E	VERFAHRENSVERMERKE	17

A RECHTSGRUNDLAGEN

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);
 - 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 **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
 - das **Denkmalschutzgesetz (DschG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895).
-
- 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).

Hinweise:

1. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein weitgehend aufgesiedeltes Quartier. Die Hauptaufgabe dieser Bebauungsplanung besteht daher in der Bestandssicherung und dessen Weiterentwicklung.
2. Mit dem Bebauungsplan WESTSTADT – 2. ÄNDERUNG werden die bislang rechtsverbindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans WESTSTADT – 1. ÄNDERUNG vom 21.04.1995 ersetzt.
3. Alle vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans WESTSTADT – 2. ÄNDERUNG rechtmäßig errichteten baulichen und sonstigen Anlagen genießen Bestandschutz.

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster wird bescheinigt.

Vermessungsamt Heilbronn, im August 2003

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Dorfgebiet (MD₀)

Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 5 BauNVO mit folgender Einschränkung:

Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher sind nur zulässig, wenn es sich um Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Branchen und Sortimenten handelt und somit keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt (Zone Innenstadt) zu erwarten sind. (vgl. Anhang: Sortimentsliste).

Unzulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 (Gartenbau-betrieb) und Nr. 9 (Tankstellen) sowie Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO (Vergnügungsstätten).

1.2 Eingeschränktes Mischgebiet (MI₁)

Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 6 BauNVO mit folgender Einschränkung:

Unzulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbau-betrieb) und Nr. 7 (Tankstellen). Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

1.3 Eingeschränktes Mischgebiet (MI₂)

Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 6 BauNVO mit folgender Einschränkung:

Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher sind nur zulässig, wenn es sich um Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Branchen und Sortimenten handelt und somit keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt (Zone Innenstadt) zu erwarten sind. (vgl. Anhang: Sortimentsliste).

Unzulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbau-betrieb), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten).

1.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE₁)

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB folgende Nutzungen:

- Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen, die sicherstellen, dass keine unzulässigen Immissionen in den benachbarten Gebieten auftreten, d.h. die von den Betriebsanlagen oder Einrichtungen ausgehenden Geräusche dürfen den äquivalenten Dauerschallpegel gemäß DIN 18005 von 55 dB(A) an Tage und 40 dB(A) nachts, gemessen am nächsten benachbarten Wohnhaus des allgemeinen Wohngebiets bzw.,

nicht überschreiten. Für die Mischgebiete gelten entsprechend die äquivalenten Dauerschallpegel 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Branchen und Sortimenten handelt. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Branchen und Sortimenten sind nicht zulässig. (vgl. Anhang: Sortimentsliste).

Hiervon insgesamt ausgenommen sind Betriebe, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans Bestandsschutz genießen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.5 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE, 2)

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB folgende Nutzungen:

- Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen, die sicherstellen, dass keine unzulässigen Immissionen in den benachbarten Gebieten auftreten, d.h. die von den Betriebsanlagen oder Einrichtungen ausgehenden Geräusche dürfen den äquivalenten Dauerschallpegel gemäß DIN 18005 von 55 dB(A) an Tage und 40 dB(A) nachts, gemessen am nächsten benachbarten Wohnhaus des allgemeinen Wohngebiets nicht überschreiten. Für die Mischgebiete gelten entsprechend die äquivalenten Dauerschallpegel 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe aller Art nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.6 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE, 3)

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB folgende Nutzungen:

- Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen, die sicherstellen, dass keine unzulässigen Immissionen in den benachbarten Gebieten auftreten, d.h. die von den Betriebsanlagen oder Einrichtungen ausgehenden Geräusche dürfen den äquivalenten Dauerschallpegel gemäß DIN 18005 von 55 dB(A) an Tage und 40 dB(A) nachts, gemessen am nächsten benachbarten Wohnhaus des allgemeinen Wohngebiets nicht überschreiten. Für die Mischgebiete gelten entsprechend die äquivalenten Dauerschallpegel 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

- Gewerbebetriebe aller Art
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es gilt der jeweilige Planeintrag.

3. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Außenseiten baulicher Anlagen sind parallel zu den Grundstücksgrenzen auszurichten.

4. Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Es gilt der jeweilige Planeintrag.

Wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, so gilt offene Bauweise mit einer Gebäudelänge von maximal 120 m.

5. Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Es gilt der jeweilige Planeintrag.

6. Böschungen und Stützmauern bei der Herstellung von Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Bauflächen in einem Neigungsverhältnis 1:1,5 zu errichten.

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.

7. Private Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verbindungsbrücke über die Elsenz zwischen Flurstück Nr. 30228 und der Elsenzstraße wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

8. Schutzflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang der Brettener Straße westlich der Einmündung zur Frauenbrunner Straße und entlang der Westtangente sind in einem Abstand von 10 m vom Fahrbahnrand aus gemessen die Erstellung von Erschließungsstraßen, Parkspuren, Kfz-Stellplätzen und Garagen unzulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im bezeichneten Bereich im Abstand von 20 m unzulässig.

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

(§§ 1 Abs. 5, 1 Abs. 6, § 1 a und § 9 Abs. 1, 15, 17, 20, 25 und 26 BauGB und § 10 Abs. 1 LBO)

9.1. Pflanzbindung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

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

Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Gehölzliste).

Die Uferböschungflächen der Elsenz sind mit einer standortgerechten Bepflanzung (siehe Gehölzliste) zu sichern.

Das Ausmaß der Pflanzungen richtet sich nach den Eintragungen im Lageplan, z. B. entlang der Brettener Straße: Breite des Pflanzstreifens 10,0 m. Entlang der Westtangente Breite des Pflanzstreifens 5,0 m.

Im Bereich der Treibstofffernleitung gilt Mindestabstand für Bäume und Sträucher von beiderseits je 3,00 m.

9.2 Gehölzliste zum Pflanzzwang und zur Begrünung

Bäume:

Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn Hainbuche, Buche, Esche, 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, Schneeball.

Als Uferbepflanzung werden insbesondere empfohlen:

Roterle, Esche, Silberweide, Saalweide, Bruchweide.

Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig!

9.3 Außenwandbegrünung

Geschlossene Wandflächen sind unabhängig von der Länge mit einer Kletterpflanze je 5,00 qm Wandfläche zu begrünen. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden, wenn ein Begrünungsausgleich geschaffen wird. (z. B. 1 großkroniger Laubbaum je 10 m Fassadenlänge.)

Mögliche Rankgewächse:

Efeu, wilder Wein, gemeine Waldrebe, Hopfen, Gold-Geißblatt, Schling-Knöterich.

9.4 Einschränkung der Versiegelung

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

Zur inneren Aufteilung und Begrünung des Gewerbegebietes sind Grundstücksgrenzen durch beidseitig entlang der Grenze verlaufende, mindestens 1,5 m breite Grünstreifen zu begleiten.

9.5 Versickerungsbeläge

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

10. Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf den mit einem Leitungsrecht belegten Flächen sind bauliche Anlagen und solche Vorhaben, die das Leitungsrecht beeinträchtigen, unzulässig. Die Zugangs- und Anfahrsmöglichkeiten der Kanalschächte zu Unterhaltungs- und Betriebszwecken innerhalb der mit einem Leitungsrecht belegten Flächen muss jederzeit gewährleistet sein.

11. Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1, Nr. 13 BauGB)

Sämtliche der Versorgung dienende Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

PLANFERTIGER

Eppingen, den 19.09.2007

BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN

– Fachbereich Planen & Bauen –

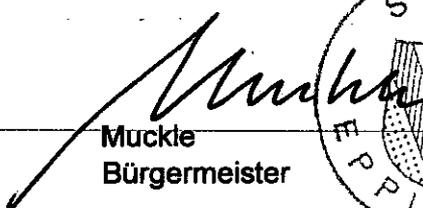


Setzer
Fachbereichsleiter

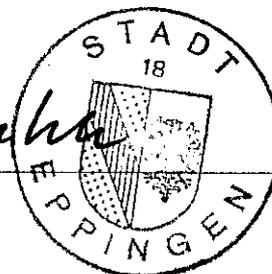
AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 19.09.2007

BÜRGERMEISTERAMT



Muckle
Bürgermeister



ANHANG: Sortimentsliste für Eppingen

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<p>Nahrungs- und Genussmittel</p> <p>Reformwaren</p> <p>Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken</p> <p>Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)</p> <p>Kosmetika</p> <p>Blumen,</p>	<p>Getränke (Kistenware)</p> <p>Baustoffe, Sanitär/Fliesen, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen</p> <p>Möbel/Küchen/Büromöbel</p> <p>Beleuchtungskörper</p> <p>Teppiche/Bodenbeläge</p>
<p>Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien u. ä.</p> <p>Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte und Schirme, Orthopädie, Accessoires</p> <p>Kleinteilige Sportartikel (Bekleidung, Kleingeräte)</p> <p>Spielwaren und Bastelartikel</p> <p>Nähmaschinen und Zubehör u. ä.</p> <p>Heimtextilien und Gardinen</p> <p>Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren</p> <p>Uhren, Schmuck</p> <p>Unterhaltungselektronik (braune Ware), kleinteilige Elektrowaren</p> <p>Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren u.a.</p> <p>Telekommunikations- und EDV-Bedarf</p> <p>Musikalienhandel, Tonträger, Filme (Videothek)</p> <p>Optische und feinmechanische Erzeugnisse</p> <p>Waffen und Jagdbedarf</p>	<p>Farben/Lacke/Tapeten</p> <p>Haushaltsgroßgeräte, Einbaugeräte</p> <p>Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen</p> <p>Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u. ä.</p> <p>Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung</p> <p>Campingartikel</p> <p>Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse</p> <p>Kfz/Motorräder/Mopeds/Fahrräder, Kfz-Zubehör/Rasenmäher, Motorrad- und Fahrradzubehör</p> <p>großteilige Sportgeräte (inkl. Fahrräder u. Zubehör)</p>

Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2000 – Stand Teilfortschreibung 2006

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 1 LBO)

1. Gebäudehöhen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

	Traufhöhe*	Firsthöhe**
II-geschossige Bebauung im MI	6,50 m	10,50 m
IV-geschossige Bebauung im MD/MI	11,50 m	16,00 m
II-geschossige Bebauung im GE	--	10,50 m

* Höchstmaß zwischen festgelegter Gebäudeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

** Im GE sind Ausnahmen für Kamine, Aufzüge, Kranbahnen und dergl. möglich.

Hinweis: Die Festlegung der Höhenlage (Bezugspunkt) der baulichen Anlagen erfolgt jeweils im baurechtlichen Verfahren.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 LBO)

2.1 Dachform und Dachneigung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im Dorfgebiet (MD) und in den Mischgebieten (MI) sind nur Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° bis 45° zulässig.

Im Gewerbegebiet (GE) sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig.

Freistehenden Garagengebäude mit Flachdächern bis 5° sind zu begrünen.

2.2 Farbgebung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO)

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

Die Wohngebäude im Plangebiet sind mit naturroten bis rotbraunen Materialien (insbesondere *naturrot, altrot, dunkelrot, ziegelrot, rotbraun, kupferbraun* oder entsprechende Farbtöne) einzudecken.

Empfehlung: Es wird empfohlen, die Farb- und Materialwahl mit der Baurechtsbehörde abzustimmen.

2.3 Gestaltung

Baukörper über 30 m Länge sind durch geeignete, baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längenentwicklung zugliedern. Geschlossene Wandflächen sind mit einer Kletterpflanze je 5 lfdm. Wandfläche zu begrünen.

3. Außenanlagen und Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Geländeenivellierungen

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Entlang der im Lageplan bezeichneten Bereiche sind die Grundstücke vom Eigentümer bis auf das Straßenniveau abzugraben bzw. aufzuschütten und an das Straßenniveau anzugleichen.

3.2 Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Gehweg und Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, sofern diese nicht als Stellplätze benötigt werden.

Stellplätze für mehr als 4 Pkw sind durch Grünstreifen und Bäume zu gliedern.

3.3 Einfriedigungen

Zulässig sind Bepflanzung, Maschendrahtzaun, Stab- oder Wellgitter mit Sockel bis 2 m Höhe.

Anlieger von Privatgrundstücken gegen die Grundstücke, die für bahnbetriebliche Zwecke genutzt werden, müssen geeignete Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 2 m erstellen.

Die Sichtschutzflächen sind entsprechend den Planeinträgen von Sicht behindernder Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigungen und sonstigen Nutzungen freizuhalten.

Für diese Bereiche wird eine Höhenbeschränkung von 0,80 m festgesetzt.

3.4 Oberflächenwasser

Oberflächenwasser aus Versickerungsflächen einschließlich dem anfallenden Wasser von Dachflächen ist gemäß den einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen vorrangig auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen bzw. auf geeignete Art zurückzuhalten.

4. Gestaltung von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 2 Abs. 9 LBO)

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe und Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu gehören vor allem Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen, sowie für Anschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

Werbeanlagen entlang der Westtangente, die von der Straße aus sichtbar sind, sind einem Abstand von 20 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) unzulässig. Ausnahmen sind bedürfen das Einvernehmen mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde

4.1 Freistehende Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 6,50 m und einer maximalen Breite von 3 m zulässig. Dabei ist darauf zu achten, dass die Maße der Werbeanlagen zu den Ausmaßen des Gebäudes in einem angemessenen Verhältnis stehen, d.h. dass die Maßstäblichkeit der Anlage gewahrt bleibt.

Die Größe der Ansichtsfläche darf maximal 10 m² betragen.

Die Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen. Dies gilt auch für die Gehwegfläche.

Ausnahmen: Für genormte freistehende Werbetafeln kann abweichend von den Vorgaben unter Pkt. 4.1 ausnahmsweise eine maximale Breite von 3,75 m zugelassen werden.

4.2 Werbeanlagen an Gebäuden

Maximal 25 % einer Ansichtsfassade eines Gebäudes dürfen mit Flachtransparenten oder Einzelbuchstaben-Schriftzügen bedeckt sein. Die Höhe von Schriftzeichen ist dabei auf maximal 1 m begrenzt.

Werbeanlagen in Form von Auslegern an Gebäuden dürfen eine Auskragung vor der Gebäudewand von 1,50 m und eine Höhe von 3 m nicht überschreiten. Diese Werbeanlagen dürfen ebenfalls nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen. Dies gilt ebenso für die Gehwegfläche.

Unzulässig sind Werbeanlagen in der Dachfläche bzw. auf der Traufkante von Steildächern.

4.3 Firmenlogos und Firmensymbole

Firmenlogos und Firmensymbole sind grundsätzlich nur auf Dächern zulässig und können ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 2 m zugelassen werden.

4.4 Lichtwerbung

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht oder fluoreszierende Werbeanlagen sind unzulässig. Ansonsten gelten die allgemeinen Vorschriften für Werbeanlagen.

Hinweis: Die Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen ist grundsätzlich immer mit der Baurechtsbehörde abzustimmen. Die Baurechtsbehörde entscheidet im Einzelfall über die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Sinne des „Sich-Einfügens“ in die Umgebungsbebauung analog § 34 BauGB.

PLANFERTIGER
Eppingen, den 19.09.2007

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET
Eppingen, den 19.09.2007

BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN
– Fachbereich Planen & Bauen –


S. Setzer
Fachbereichsleiter

BÜRGERMEISTERAMT


Mucke
Bürgermeister

D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN – Nachrichtliche Übernahme von Vorschriften

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

1. Schutzabstände und Hinweise zur Treibstoff-Fernleitung

Auszug aus der Einrichtungsgenehmigung der Treibstoff-Fernleitung und Schutzanweisung der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft:

Der für Wartungszwecke und zum Fernhalten äußerer Einflüsse freizuhalten Schutzstreifen nach 4.2 RFF muss folgende Breite aufweisen:

- a) gegenüber betriebsfremden Bauwerken beiderseits der Rohrachse mindestens je 5,00 m,
- b) gegenüber bewohnten Gebäuden beiderseits der Rohrachse mindestens je 20 m,
- c) sonst beiderseits der Rohrachse mindestens je 3,00 m,
- d) Mindestabstand für Bäume und Sträucher beiderseits je 3,00 m.

Hinweise zum Schutz, Bestand und Betrieb der Fernleitung:

Alle geplanten Einzelmaßnahmen, die den Bereich der Fernleitung bzw. die Schutzabstände betreffen, sind vor Baubeginn mit der Fernleitungs-Betriebsstelle, Hohlstraße 12, 55743 Idar-Oberstein bzw. der Betriebsstelle Bellheim (Tel. 07272/750776) abzustimmen!

Zu beachten ist insbesondere:

1. Der Schutzbereich der Fernleitung muss von jeglicher Bebauung und Bepflanzung von tiefwurzelndem Bewuchs freigehalten werden;
2. Der Zugang zur Rohrleitungstrasse, die behördlich vorgeschriebenen Kontrollgänge, sowie die regelmäßige Trassenreinigung (Entfernen von Wildbewuchs durch eine von der Gesellschaft beauftragten Firma), müssen ungehindert durchgeführt werden können;
3. Auf die Beachtung der vorliegenden „Hinweise für Arbeiten im Bereich der Rohrfernleitung der NATO in der Bundesrepublik Deutschland“ Nr. 2.7 (Kreuzungen) und Nr. 2.10 (Straßen und Aufschüttungen) wird hingewiesen. Durch die Betriebsstelle muss örtlich entschieden werden, ob im Kreuzungsbereich weitere Sicherungsmaßnahmen für die Kraftstoff-Fernleitung notwendig sind.
4. Dynamisch wirkende Verdichtungsgeräte wie Rüttler oder Vibrationswalzen sind im Bereich des Schutzstreifens nicht zugelassen.
5. Das Überfahren der Rohrleitung mit Baufahrzeugen außerhalb bestehender befestigter Wege ist nicht zulässig. Müssen zusätzlich Überfahrten geschaffen werden, so sind diese für die Zeit der Bautätigkeiten durch Aufschüttungen und Baggermatratzen im Schutzstreifenbereich besonders zu sichern und mit der Bauaufsicht der Außenstelle vorher im Einzelnen abzusprechen.

6. Es muss sichergestellt sein, dass die im Grundbuch eingetragenen dinglichen Leitungsrechte „dingliche Sicherung der Leitung einschließlich Schutzstreifen“ von der Leitungstrasse gewahrt bleiben.
7. Eine schriftliche Stellungnahme zu allen das Plangebiet betreffenden Bauvorhaben kommunaler und privater Art wird erst nach vorheriger Vorlage der Bauausführungspläne abgegeben.

Die Inanspruchnahme des Schutzstreifens bedarf in jedem Falle der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd in Stuttgart und des Abschlusses eines Gestattungsvertrages.

2. Belange des Denkmalschutz

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

Im Plangebiet befinden sich folgende Kulturdenkmale:

- Brettener Straße 81 (Prüffall): Wohnhaus („sog. „Modellhaus“)
- Brettener Straße 83 (Sachgesamtheit gemäß § 2 DSchG): Hofanlage mit Wohnhaus („sog. „Modellhaus“)
- Brettener Straße 85 (Sachgesamtheit gemäß § 2 DSchG): Hofanlage mit Wohnhaus („sog. „Modellhaus“)
- Brettener Straße 87, 89 (Sachgesamtheit gemäß § 2 DSchG): Hofanlage mit Doppelwohnhaus („sog. „Modellhäuser“)
- Tullastraße 26 (Sachgesamtheit gemäß § 2 DSchG): Mühlengehöft (sog. „Ölmühle“)

An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht ein öffentliches Interesse. **Alle Eingriffe sind daher vorab mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Eppingen auf ihre Denkmalverträglichkeit abzustimmen.**

3. Wasserschutzgebiet

Der nordöstliche Teil des Gewerbegebiets liegt in der weiteren Wasserschutzzone III B. auf die entsprechende Rechtsverordnung und die wasserrechtliche Genehmigungspflicht beim Lagern von bestimmten Wasser gefährdende Stoffen wird hingewiesen.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

E VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschlüsse (Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften) des Gemeinderates gem. § 2 Abs. 1 BauGB und damit Einleitung des Verfahrens	am	04.05.2004
Beschluss einer Veränderungssperre gem. § 16 Abs. 1 BauGB	am	04.05.2004
Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse (Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften) gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am	07.05.2004
Bekanntmachung der Veränderungssperre gem. § 16 Abs. 2 BauGB	am	07.05.2004
<hr/>		
Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	29.03.2005 15.04.2005
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	Vom bis	24.03.2005 15.04.2005
Beschlüsse des Gemeinderats über wesentliche Planänderungen	am	26.07.2005 und 16.05.2006
Entwurfsbeschlüsse des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschlüsse	am	13.02.2007
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	23.02.2007
Entwürfe mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt	vom bis	05.03.2007 05.04.2007
Beschlüsse des Gemeinderats über wesentliche Planänderungen	am	26.06.2007
Entwürfe mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	16.07.2007 16.08.2007
Satzungsbeschlüsse des Gemeinderates gem. § 10 BauGB	am	18.09.2007
Ausfertigung der Satzungen	am	19.09.2007
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 3 BauGB und der örtlichen Bauvorschriften	am	28.09.2007