

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- EFH 213.40 Erdgeschossfußbodenhöhe in Metern ü. NN
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- TH max / FH max maximale Traufhöhe/ maximale Firsthöhe in Meter ü. NN
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 0.4 Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)
- II Anzahl der Vollgeschosse
(§ 20 BauNVO)
- Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Hauptfirstrichtung / Hauptgebäudeorientierung
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Zweckbestimmung:
Öffentliche Parkierung
- V Zweckbestimmung:
verkehrsberuhigter Bereich
- V Verkehrsgrünflächen
(§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- pz Fläche mit Pflanzzwang (siehe Textteil)
pz 1 : Strauchhecke
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

- Äußere Gestaltung**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- SD / PD Satteldach / Pultdach
- 22° - 29° Dachneigung
- Hauptfirstrichtung / Hauptgebäudeorientierung
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschriften
- 5.00 Abstandsvermaßung der Baugrenzen

Hinweise

- Gasleitung, Bestand
- Stromleitung, Bestand
- Wasserleitung, Bestand
- Abwasserkanal, Bestand
- Telekommunikationsleitung, Bestand
- geplantes Vorhaben
- bestehende Gebäudehöhen in Metern ü. NN
- EFH - Erdgeschossfußbodenhöhe
TH - Traufhöhe
FH - Firsthöhe

Nutzungsschablone

MI		TH max. FH max.
0.4		
ED		SD 22° - 29° PD 15° - 29°

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse/ maximale Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform / Dachneigung

Gesetzliche Grundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).
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 vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
PlanZV vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).
LBO in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65,73).

Fläche:	ca. 2.040 qm
Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat: § 2 Abs. 1 BauGB	14.02.2012
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: § 2 Abs. 1 BauGB	17.08.2012
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit /Planeinsichtnahme: § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 u. § 3 Abs. 1 BauGB	20.08.2012 bis 21.09.2012
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 1 BauGB	20.08.2012 bis 21.09.2012
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat: § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	23.10.2012
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung: § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	09.11.2012
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs: § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	19.11.2012 - 20.12.2012
Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB	19.11.2012 - 20.12.2012
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans: § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	29.01.2013
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften: § 74 Abs. 1 u. 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	29.01.2013
Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung). Eppingen, den	30.01.2013
Peter Thalmann, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch örtliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	08.02.2013
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch Ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	08.02.2013

Maßstab 1:500



Stadt EPPINGEN

"Wartberg - 2. Änderung"

Plan-Nr. 2.003/2

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
vom 29.01.2013

baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLÄNER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gert Baldauf
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

Stadt Eppingen

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„WARTBERG, 2. ÄNDERUNG“ PLAN NR. 2.003/2

vom 29.01.2013

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke nach § 13a mit frühzeitiger Beteiligung
Anhang

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65,73).

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Vorschlagsliste zur Artenverwendung (Pflanzliste)

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Schalltechnische Stellungnahme, Dipl. Ing Raimund Wiotte, Karlsruhe, 24.09.2012
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, GÖG-Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, vom 02.08.2012

5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans unwirksam.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Schank- und Speisewirtschaften

Nachfolgende Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Obergrenze der Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen,
- Zahl der Vollgeschosse

A2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Traufhöhe (TH_{max}) und maximalen Firsthöhe (FH_{max}) entsprechend den Planeinschriften.

Die Traufhöhe wird am Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Die Firsthöhe am First bzw. dem Hochpunkt geneigter Dächer gemessen.

A3 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Von den im zeichnerischen Teil festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) kann bis zu + 30 cm / - 30 cm abgewichen werden.

A4 Bauweise

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

ED: offene Bauweise: zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

A5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Nachfolgend aufgeführte, untergeordneten Bauteile und Vorbauten im Sinne des § 5 Abs. 6 LBO, dürfen die Baugrenzen überschreiten:

- Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1.5m vor die Aussenwand vortreten,
- Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5m sind, nicht mehr als 1,5m vortreten und von den Nachbargrenzen mindestens 2m entfernt bleiben.

Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind unzulässig

A6 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäuerichtungen sind identisch mit den Hauptfirstrichtungen und einzuhalten.

A7 Offene Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Oberirdische, offene Stellplätze können allgemein zugelassen werden.

Garagen und Carports können allgemein zugelassen werden, wenn Sie einen Mindestabstand von 5,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Carports sind überdachte Stellplätze ohne Seitenwände, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhen und / oder an der Außenwand des Hauptgebäudes befestigt sind.

In der pz1-Fläche sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.

A8 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, werden im Plangebiet untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO pro Grundstück zahlenmäßig auf 1 und größenmäßig auf 20m³ Bruttorauminhalt begrenzt. Diese Nebenanlagen und Einrichtungen müssen einen Mindestabstand von 5m zur öffentlichen Verkehrsfläche der Friedrich-Pfeil-Straße einhalten, hiervon ausgenommen sind Mülleinhausungen.

A9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten (3 WE) zulässig

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist je Gebäude maximal eine Wohneinheit (1WE) zulässig.

A10 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die oberirdische Führung von Stromversorgungsleitungen unzulässig.

A11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A11.1 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Zufahrten und offener sowie überdachter Stellplätze (Carports) ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrassen o.ä. herzustellen.

A11.2 Dachbegrünung

Dachflächen mit einer Neigung von 0° bis 8° von Gebäuden, Garagen und Carports sind dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

- Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen, Glasdächer und Dachflächen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

A12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

A12.1 Pflanzzwang

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Strauchhecke

Die mit pz1 gekennzeichnete Fläche ist vollflächig mit Gehölzen entsprechend der Pflanzliste (siehe Anhang) nur mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu

bepflanzen und mit einer vorgelagerten standorttypische Wiesen- oder Staudenfläche auszubilden. Die in der Pflanzliste ausgeschlossenen Bäume und Sträucher sind unzulässig. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Ein Befahren sowie Zu- und Abfahrten und Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Einzelbäume ohne Standortfestsetzung

Pro angefangener 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, pro Grundstück jedoch jeweils mindestens ein Baum. Die in der Pflanzliste ausgeschlossenen Bäume sind unzulässig. Bestehende Bäume werden angerechnet.

Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Mindestens 40 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Gestaltung von Gebäuden ist mit den traditionell orts- und regionaltypischen Materialien, wie z.B. Putzflächen, Natursandstein, Holzverschalung oder Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Holzkonstruktionen mit Holzverschalung sind zulässig – nicht jedoch regional untypische Holzblockhäuser

B1.1 Hauptdächer

Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Material und Farbe

Zulässig sind:

- rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder braunrot engobierte Dachziegel oder Dachsteine.
- Glas
- Anlagen zur solaren Energiegewinnung
- Dachbegrünung

Für die Farbgestaltung sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle, hochglänzende und reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Verglasungen unzulässig.

(Hinweis: Im Zweifelsfall ist die Farbwahl mit der Baurechtsbehörde abzustimmen).

B1.2 Untergeordnete Dächer

Begriffsdefinition

Als untergeordnete Dächer gelten:

- Dächer von Dachgauben, Vordächer und Dächer von Vorbauten,
- Überdachungen von Laubengängen, technischen Anlagen und Aufbauten, Aufzugstürmen und Treppenanlagen,
- Dächer von Nebenanlagen in Form von Gebäuden
- Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports).

Dachform/-neigung

Dachformen und Dachneigungen sind frei wählbar

Material und Farbe

Zulässig sind:

- rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder braunrot engobierte Dachziegel oder Dachsteine.
- rote, rotbraune und anthrazitfarbene Metalleindeckungen in beschichteter (z.B. farbig lackierter), nicht glänzender Ausführung.
- Glas
- Dachbegrünung

Für die Farbgestaltung sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle, hochglänzende und reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Verglasungen unzulässig.

(Hinweis: Im Zweifelsfall ist die Farbwahl mit der Baurechtsbehörde abzustimmen).

Für untergeordnete Flachdächer gelten die Beschränkungen gem. Ziff. B1.3

B1.3 Flachdächer

Begriffsdefinition

Flachdächer sind nur als untergeordnete Dächer gem. Ziff. B.1.2 zulässig. Als Flachdächer gelten Dachflächen mit einer Neigung zwischen 0° und 8°

Material und Farbe

Flachdächer sind extensiv mit einer mindestens 5 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen.

Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

Ausnahmen sind zulässig für:

- Dachterrassen
- Glasdächern

Vgl. planungsrechtliche Festsetzungen, Ziff. A 11.2

Für die Farbgestaltung sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle, hochglänzende und reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Verglasungen unzulässig.

(Hinweis: Im Zweifelsfall ist die Farbwahl mit der Baurechtsbehörde abzustimmen).

B1.4 Dachaufbauten und -einschnitte

Abmessungen und Mindestabstände

Dachaufbauten sind in Form von Einzelgauben bis max. 3,00 m Länge zulässig.

Sie müssen von der unteren Dachbegrenzung / Traufe, (gemessen an der Vorderkante der oberen Dachhaut) mindestens 50cm, vom First mindestens 1 m (gemessen in der Schräge), und von der seitlichen Giebelwand mindestens 1,00 m Abstand einhalten.

Der Abstand nebeneinander liegender Dachgauben muss mindestens 1,50 m (gemessen in der Schräge) betragen.

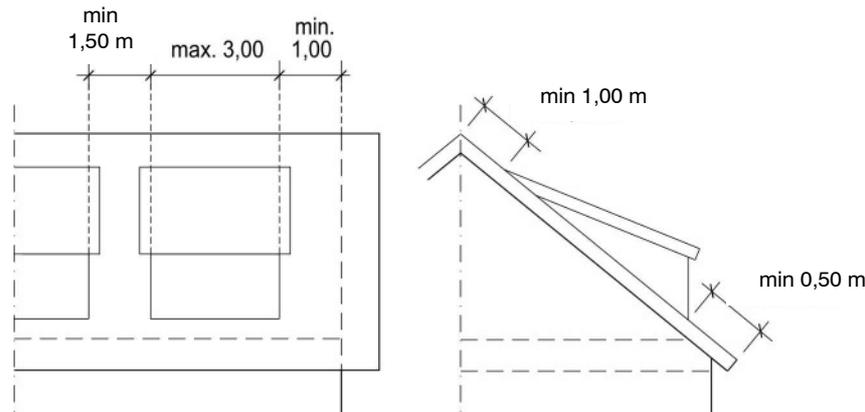


Abb. 1 Einzuhaltende Mindestabstände

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

Form, Farbe, Material

- Die Traufe des Hauptdaches darf durch die Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.
- Farbe und Material der Dacheindeckung zwischen Gaupenvorderkante und Traufe des Hauptdaches müssen der Eindeckung des Hauptdaches entsprechen.
- Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.

Für die Farbgestaltung sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle, hochglänzende und reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Verglasungen unzulässig.

(Hinweis: Im Zweifelsfall ist die Farbwahl mit der Baurechtsbehörde abzustimmen).

B1.5 Solaranlagen

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind auf den Hauptdächern allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können Solaranlagen auf Nebengebäuden zugelassen werden, wenn das Dach des Nebengebäudes in Farbe, Material und Dachneigung mit dem Hauptdach identisch ist.

Solaranlagen müssen sich in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und dürfen zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

B1.6 Fassadengestaltung / Materialien

Material

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Grelle und hochglänzende Materialien sind mit Ausnahme von Verglasungen unzulässig.

Farbgebung

Bei der Farbgebung der Gebäude, insbesondere der Fassaden und der Dächer sind gedeckte Farben zu verwenden.

Grelle, hochglänzende und reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Verglasungen unzulässig

(Hinweis: Im Zweifelsfall ist die Farbwahl mit der Baurechtsbehörde abzustimmen).

B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

- Werbung ist nur in Form von Schriftzügen zulässig.
- Werbung nur an der Stätte der Leistung (keine Fremdwerbung)
- Gesamtfläche maximal 7,0 m²
- Gesamtfläche je Fassade maximal 3,0 m²
- Anbringung nur an maximal drei Gebäudefassaden
- Werbeanlagen dürfen das Dach nicht überragen

Unzulässig sind:

- Freistehende (selbstständige) Werbeanlagen
- Werbeanlagen auf dem Dach oder der Attika
- Wechsellicht
- Lauflicht
- Elektronische Laufbänder
- Booster (Lichtwerbung am Himmel).
- Videowände
- Werbeanlagen mit sich bewegenden Teilen
- Fahnen

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Einfriedungen

Einfriedungen entlang von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen.

Zulässig sind:

- lebende Hecken nur mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste. Die in der Pflanzliste ausgeschlossenen Bäume und Sträucher sind unzulässig.
- Holzzäune mit senkrechter Lattung,
- Natursteinmauern

Die Höhe dieser Einfriedungen darf 0,80m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für deren Höhe gelten Hinterkante Gehweg/ Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche.

Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen

Unzulässig sind:

- Geschlossene Einfriedungen
- Stacheldraht

Die Höhe dieser Einfriedung darf 1,0m nicht überschreiten

Einfriedungen innerhalb der Baugrundstücke

Unzulässig sind:

- freistehende Mauern
- Sockelmauern

B3.2 Stützmauern

Stützmauern sind zulässig. Ist die Stützmauer höher als 90cm ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,50 m zurück zu setzen, die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen.

Der sichtbare Teil von Stützmauern ist aus Naturstein zu erstellen, entweder in Gabionen oder als Blocksteinsatz.

B4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Außenantenne zulässig.
Parabolantennen auf Dachflächen müssen in der Farbgebung der Farbe der Dacheindeckung entsprechen.

B5 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen zur Stromversorgung unzulässig.

B6 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Bei der Errichtung der Gebäude sind je Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze herzustellen. Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

B7 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen sind nur zulässig bis zu **1,00 m** Höhe gegenüber dem vorhandenen Gelände.

Gegenüber Nachbargrundstücken sind die Aufschüttungen in der Neigung **1:4** oder flacher abzuböschten.

B8 Pflanzliste

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke dürfen nur mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Rankgewächsen gemäß Pflanzliste bepflanzt werden. Die in der Pflanzliste ausgeschlossenen Bäume und Sträucher sind unzulässig,

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO).

C3 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

C4 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Stadt ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

C5 **Abwassersatzung / Gesplittete Abwassergebühr**

Auf die Abwassersatzung- **Abws** der Stadt Eppingen wird hingewiesen:

http://www.eppingen.de/de/lokalpolitik/dokumente/Abwassersatzung_Stand_29_11_2011.pdf

Gem. §40a dieser Satzung erfolgt die Bemessung der Niederschlagswassergebühr in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad des Grundstückes und bei Dachbegrünung von der Dicke des Schichtaufbaus.

Die Anforderungen der **Abws** für eine etwaige Minderung der Niederschlagswassergebühr sind ggf. höher als die im Bebauungsplan getroffenen städtebaulichen Mindestanforderungen an Art und Maß der Grundstücksversiegelung und Dachbegrünung.

C6 **Geologie**

Angaben zur Geologie liegen nicht vor. Die Erstellung eines vorhabenbezogenen Baugrundgutachtens im Rahmen der Plandurchführung wird empfohlen.

C7 **Bauzeitenbeschränkung bei Eingriffen in Gehölzbeständen und Gebäude**

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind Eingriffe in den Gehölzbestand und Abrissarbeiten an Gebäuden nur im Zeitraum von Oktober bis Februar und nur mit Kontrollbegehung und ökologischer Baubegleitung zulässig.
(Vgl. *Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, vom 02.08.2012*)

C8 **Verlegung von Telekommunikationsleitungen**

Bei der Abwägung über die Verlegung von Telekommunikationsleitungen im Rahmen von §68 (3) TKG wird von der Stadt Eppingen zur Vermeidung eines negativen visuellen Erscheinungsbildes und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume unter Berücksichtigung der dem Bebauungsplan beigefügten örtlichen Bauvorschriften die unterirdische Verlegung der Telekommunikationsleitungen als vorrangiges Ziel angesehen.

D VERFAHRENSVERMERKE NACH § 13A MIT FRÜHZEITIGER BETEILIGUNG

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	14.02.2012
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	17.08.2012
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB	20.08.2012 bis 21.09.2012
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB	20.08.2012 bis 21.09.2012
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	23.10.2012
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	09.11.2012
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	19.11.2012 – 20.12.2012
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	19.11.2012 – 20.12.2012
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	29.01.2013
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	29.01.2013
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Eppingen, den	30.01.2013
Peter Thalmann Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	08.02.2013
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	08.02.2013

ANHANG

Pflanzliste zur Artenverwendung

Für Pflanzmaßnahmen auf den unbebauten Flächen bebauter Grundstücke dürfen nur die nachfolgenden standortgerechten Bäume, Sträucher und Rankgewächse verwendet werden.

Bäume:

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus domestica	Zwetschge
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Malus spec.	Apfel i.S.
Pyrus spec.	Birne i.S.

Hinweis:

Bei Birnensorten sind Oberösterreichischer Weinbirne und Schweizer Wasserbirne wegen Feuerbrand bzw. Birnenverfall nicht zu verwenden.

Sträucher:

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
Corylus avellana	Haselnuss
Punus spinosa	Schleedorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Ligustrum vulgare	Liguster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum lantana	Schneeball
Clematis vitalba	Waldrebe

Rankgewächse:

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name
Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Knöterich
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

Hinweise: Weitere Gehölzarten in Abstimmung der Beratungsstelle für Grünplanung und Obstbau des Landratsamtes Heilbronn sind möglich.

Das Anpflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen ist unzulässig, stattdessen sind die oben genannten, gebietsheimischen Arten zu verwenden.