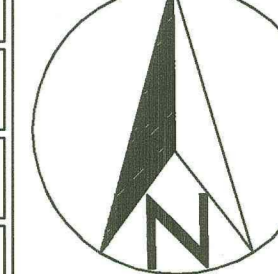


Stadt Eppingen Stadtteil Eilsenz Bebauungsplan "Streitland"

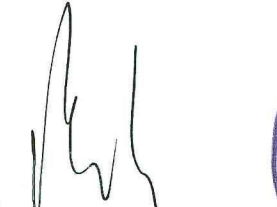

Sinsheim, 15.06.99 Maßstab = 1:500

Planung: **STERNEMANN UND KLUP**
 FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER
 ZWINGERGASSE 17 74889 SINSHEIM
 TEL: 07281/94340 FAX: 07281/94344

geändert:	20.11.2000
	29.05.2001
	02.10.2001



Aufgrund der §§ 1, 1a 2, 3, 4 und 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1930) (der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die § 74 und 75 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Verbindung mit mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gem.O.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581).

- A Verfahren**
- I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 15.06.1999 die Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurfes beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 25.06.1999.
 - II. Der Gemeinderat hat gemäß § 3 (1) BauGB die Bürgerbeteiligung beschlossen. Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 19.07.1999.
 - III. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Bürgeranhörung hat der Gemeinderat am 29.03.2001 den Bebauungsplan-Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
 - IV. Der Bebauungsplan-Entwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § (2) BauGB am 15.06.2001 in der Zeit vom 25.06.2001 bis 25.07.2001 öffentlich ausgelegt.
 - V. Der Bebauungsplan-Entwurf, sowie die örtlichen Bauvorschriften dessen Inhalt und Schriftliche Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen, sind unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB bzw. gemäß § 74 LBO am 02.10.2001 jeweils als Satzung beschlossen worden.
- Es wird bestätigt, daß der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.
- Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustandegemacht und wird hiermit ausgefertigt.
- Eppingen den, 2. Okt. 2001
- 
- 
- Pretz, Bürgermeister
- VI. Durch ortsübliche Bekanntmachung am 12.10.2001 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



- ### Festsetzungen nach § 9 BauGB
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
 - 1.1. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 (1) 3. BauGB)
 - 1.1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) eingeschränkt
 - 1.1.2. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - 1.2. Gemischte Bauflächen (§ 1 (1) 2. BauNVO)
 - 1.2.1. Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
 - 1.2.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 2.1. z.B. 0,6, 0,8, Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - 2.2. -- Geschöflichenzahl (§ 20 (2) BauNVO)
 - 2.3. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 (4), § 20 (1) BauNVO)
 - 2.4. Höhe baulicher Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt (§ 18 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)
 - 2.4.1. TH max. maximal zulässige Traufhöhe als Höchstmaß
 - 2.4.2. GH max. maximal zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß
 - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)**
 - 3.1. o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
 - 3.2. - - - - - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
 - 4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)**
 - 4.1. Straßenverkehrsfläche
 - 4.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 4.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - 4.3.1. verkehrsberuhigter Bereich
 - 4.3.2. Feldweg
 - 4.3.3. öffentliche Stellplätze
 - 4.3.4. Haltestelle
 - 4.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsfläche
 - 4.4.1. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 4.4.2. Verkehrsgrün
 - 5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. BauGB)**
 - 5.1. hier: Regenüberlaufbecken
 - 5.2. hier: Umsonststation
 - 6. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**
 - 6.1. Öffentliche Grünfläche
 - 6.2. Private Grünfläche
 - 7. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
 - 7.1. Ausgestaltung gemäß des Grünordnungsplanes in der Anlage
 - 7.2. EA Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs
 - 8. Pflanzgebiet/Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)**
 - 8.1. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25. a BauGB)
 - 8.1.2. Erhalt von Einzelbäumen
 - 8.2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen (§ 9 (1) 25. a BauGB)
 - 8.2.1. Umgrenzung der Fläche für den Eingriffs-Ausgleich in ein geschütztes Biotop (§ 24a-Biotop) im Baugebiet "Friedensthalde II"
 - 9. Wasserflächen, Gräben**
 - 9.1. offenes Gerinne
 - 10. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)**
 - 10.1. Hauptfahrichtung
 - 11. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)**
 - 11.1. Hier: Leitungsrecht zugunsten des E-Werkes
 - 12. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)**
 -
 - 13. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4), § 16 (4) BauGB)**
 -



**STADT EPPINGEN
STADTTEIL ELSENZ**

**BEBAUUNGSPLAN
"STREITLAND"**

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Streitland",
Stadt Eppingen, Stadtteil Elsenz

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind die Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO.

Die Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO ist gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.2.1

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 (4) BauNVO in ein GE 1 und GE 2 gegliedert.

1.2.2

Nicht zulässig sind im GE 1 und GE 2 gemäß § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO :

- Einzelhandelsbetriebe (siehe Ausnahmen)
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Ausnahmen sind im jeweiligen Einvernehmen mit dem Gemeinderat zulässig, soweit es sich um Produkte aus eigener Produktion (z. B. Fensterwerk, verkauft Fenster) bzw. um Kfz-Service-Stationen mit Verkauf handelt.

Begriffserläuterung aus Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg vom 01.10.86, Heft 10, Seite 361 :

Einzelhandelsbetriebe sind Gewerbebetriebe, die durch ihre unmittelbare Beziehung zum letzten Verbraucher (Endverbraucher) gekennzeichnet sind. Dieser Begriff umfasst insbesondere Verbrauchermärkte, Warenhäuser, Kaufhäuser, Supermärkte, Möbelmärkte, Baumärkte, Autohändler und Gartencenter, Hobby- und Do-it-yourself-Center, Fachmärkte, Fachdiscounter und dgl. und schließt auch (kleinere) Gemischtwarengeschäfte und Läden ein.

Sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher sind Gewerbebetriebe, die zwar nicht ausschließlich Einzelhandel betreiben, aber von gleicher Art wie Einzelhandelsbetriebe sind, weil sie auch an Endverbraucher verkaufen. Damit sind die Mischformen von Groß- und Einzelhandelsbetrieben erfasst. Der funktionelle Großhandel, d. h. die wirtschaftliche Tätigkeit des Umsatzes von Gütern (Handelswaren) an Wiederverkäufer, Weiterverarbeiter, gewerbliche Verwender oder Großverbraucher, ist nicht als Handel in dem hier in Rede stehendem Sinne zu verstehen.

Hinweis :

Gewerbebetriebe, die Produkte aus eigener Produktion verkaufen (z. B. Fensterwerk, verkauft Fenster) bzw. Kfz-Service-Stationen mit Verkauf, fallen nicht unter den Einzelhandelsbegriff.

1.2.3

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber sind dann zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 (3) 1. BauNVO).

Darüber hinaus wird auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO die zulässige Wohn- und Nutzfläche der Wohnung bzw. der Wohnungen auf insgesamt max. 300 m² beschränkt.

1.1.4 GE 1 (eingeschränktes Gewerbegebiet)

Über den unter der Ziffer 1.2. definierten Ausschluss von Nutzungen hinausgehend wird das GE 1-Gebiet gemäß § 1 (9) BauNVO wie folgt eingeschränkt :

Zulässig sind ausschließlich Betriebe und Betriebsteile in geschlossenen Betriebsgebäuden, die nicht wesentlich stören und somit sicherstellen, dass keine unzulässigen Immissionen in den benachbarten Gebieten MI und WA auftreten.

Generell nicht zulässig sind Betriebe, die gemäß § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig sind.

Lärmhöchstrichtwerte als Auslegungshilfe :

Die Höchststrichtwerte für Lärm werden entsprechend der TA-Lärm vom 01.11.98 auf tagsüber 60 dB(A) und nachts auf 45 dB(A) begrenzt (entsprechend § 6 BauNVO - "Mischgebiet").

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist der Planvorlage zu entnehmen.

Die Grundflächenzahl von 0,6 kann bis 0,8 ausgeschöpft werden, sofern eine anteilige Dachbegrünung erfolgt.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt.

3. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die Stellung der Gebäude ist parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze anzuordnen.

Eine Firstrichtung wird in den GE-Gebieten nicht festgesetzt.

4. Anschluss gewerblicher Bauflächen an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

Die "öffentliche Grünfläche" (Entwässerungsgraben, renaturierender Graben mit angrenzendem Pflanzgebot) darf je Grundstück im Bereich der "gewerblichen Baufläche" an einer Stelle zwecks der Anlage einer Überfahrt auf einer Breite von max. 8,00 m bzw. an zwei Stellen mit einer Breite von je 5,00 m unterbrochen werden.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

5.1. Innere Durchgrünung

Zur inneren Aufteilung und Begrünung des Gewerbegebietes sind Grundstücksgrenzen durch beidseitig entlang der Grenze verlaufende, mindestens 1,50 m breite Grünstreifen zu begleiten.

5.2. Flächen für den Eingriffsausgleich (EA)

Die im Plan mit EA bezeichneten Flächen dienen dem "Eingriffsausgleich". Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung mit standortgerechten und heimischen Pflanzarten gemäß der Gehölzliste des Grünordnungsplanes zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze sind auf diesen Flächen unzulässig.

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25. a BauGB)

6.1. Flächiges Pflanzgebot

Auf den Flächen, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes in der Anlage zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6.2. Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassadenflächen sind - unabhängig von der Länge - mit einer Kletterpflanze je 5,00 lfdm Wandfläche zu begrünen (Öffnungen kleiner/gleich 0,75 m² bleiben unberücksichtigt).

Der Anteil hochwüchsiger Arten muss mindestens 80 % betragen.

Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden, wenn ein Begrünungsausgleich geschaffen wird (z. B. 1 großkroniger Laubbaum je 10,00 m Fassadenlänge).

Rank- und Kletterpflanzen

Nord-/Ost-exponierte Lagen :

Efeu (<i>Hedera helix</i>)	- selbstklimmend
Wald-Geißblatt (<i>Lonicera caprifolium</i>)	- Kletterhilfe
Kletterhortensie (<i>Hydrangea petiolaris</i>)	- selbstklimmend
Gemeine Waldrebe (<i>Clematis vitalba</i>)	- Kletterhilfe
Wilder Wein (<i>Parthenocissus quinquefolia</i>)	- Kletterhilfe
Mauerwein (<i>Parthenocissus quinquefolia</i> Engelmann)	- selbstklimmend

Süd-/Südwest-exponierte Lagen :

Kletterrosen (<i>Rosa spec.</i> in Sorten)	- Kletterhilfe
Wein (<i>Vitis vinifera</i>)	- Kletterhilfe
Gold-Waldrebe (<i>Clematis tangutica</i>)	- Kletterhilfe

7. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind der Planvorlage zu entnehmen.

Die Gebäudehöhe ist definiert als die obere Dachbegrenzungskante (OK First bzw. OK Dachhaut). Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche.

Für Silos, Aufzüge, Kamine, Kranbahnen, Filteranlagen u. ä. können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden.

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)

8.1. Höhenunterschiede durch den Ausbau der Verkehrsanlagen

Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen bzw. Abgrabungen mit einem Böschungswinkel von 1:2 erforderlich. Diese sind gemäß der zeichnerischen Darstellung (werden vor der Offenlage des Bebauungsplanes nachgetragen) auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden und dürfen nur mit Genehmigung der Gemeinde verändert werden.

8.2. Abgrenzungen von Straßenflächen

Zur Herstellung des Straßenkörpers, einschl. Gehweg und Parkstreifen, werden entlang den Grundstücksgrenzen Rand- oder Saumsteine versetzt. Der zur Abstützung erforderliche Hinterbeton von 30 cm Breite und 40 cm Tiefe wird unterirdisch in die angrenzenden Grundstücke eingebaut.

B Empfehlungen und allgemeine Hinweise

1. Pflanzplan

Bei Vorlage der prüffähigen Baugesuchsunterlagen ist als Teil der Baugesuchsvorlagen ein Pflanzplan einzureichen. Der Pflanzplan hat Aussagen über die Gestaltung der Außenanlagen des gesamten Grundstückes zu enthalten (Geländehöhen, Stützmauern und Bepflanzung).

2. Verhinderung von Bodenerosion

Um der Erosion entgegenzuwirken, sollen auch künftige Pflanzflächen möglichst unmittelbar nach Beendigung der Baumaßnahme angesät werden.

3. Erdaushub

Der anfallende Erdaushub ist weitgehend im Baugebiet zu belassen und auf den Baugrundstücken zu verteilen.

4. Bodenschutz

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 Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe maximal 2,00 m, Schutz vor Vernässung etc.).

5. Vermeidung von Schadstoffbelastung von Wasser und Boden

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.

Baumaterialien, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden mit Blei, Kupfer oder Zink führen könnten, sollten nicht verwendet werden.

6. Nachbarrecht

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

7. Saatgut für Grünflächen

Grünflächen, für die keine Gehölzpflanzung vorgesehen ist, sollen mit einer Gräser-Kräuter-Mischung (Mischung aus Wiesengräsern mit einem Anteil von ca. 30 % Wildkräutern, aus autochthonem Saatgut) begrünt werden.

Aufgestellt : Sinsheim, 15.06.1999; ergänzt : 29.11.2000 - GI/Ru

STERNEMANN UND GLUP
FREIE ARCHITÉKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 • 74889 SINSHEIM
TEL.: 0 72 61/94 34 0 • FAX: 0 72 61/94 34 34

der Bürgermeister

der Architekt