

# STADT EPPINGEN

## STADTTEIL ELSENZ

### LANDKREIS HEILBRONN

# BEBAUUNGSPLAN WEISENBERG

## M. 1:500

Aufgrund der §§ 2, 9, 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung des Bundesministeriums für Wohnungsbau und Raumordnung vom 20. 6. 1960 i. d. F. vom 26. 7. 1968 (BGBl. I S. 429/20, 7. 1968, BGBl. I S. 41 und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 22. 12. 1975, GesBl. 21. 178 S. 1 in Verbindung mit § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964, (GesBl. S. 154), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. 6. 1972 (GesBl. S. 352).

Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und baurechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben durch die zeichnerische, farbige u. textliche Darstellung ersetzt.

### TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:  
**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 BauVG und BauNVO)

- 1.00 Bauliche Nutzung
- 1.01 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)
 

Baugebiet	Z	GUZ	GEZ	BMZ
(entspr. den Eintragungen im Plan)				
- 1.02 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)
 

	Z	GUZ	GEZ	BMZ
(entspr. den Eintragungen im Plan)				
- 1.03 Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 - 6 BauNVO) sind gemäß § 1 (4) BauNVO nicht zulässig.
- 1.04 Zahl der Vollgeschosse: (entsprechend den Einschrieben im Plan)  
 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) grundsätzlich II - Geschosse als Höchstgrenze zulässig. Aufgrund der vorliegenden Geländeverhältnisse im (WA) bedeutet die Bezeichnung II (I + U) - bergseitig eine eingeschossige Bebauung und talseitig ein anrechenbares Untergeschoß zulässig.
- 1.05 Bauweise (entsprechend den Einschrieben im Plan)  
 o - offen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO  
 Im MD wird keine Bauweise festgesetzt; die Festlegung erfolgt jeweils im baurechtlichen Verfahren.
- 1.06 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 b BauVG)  
 Dominierende Stellung der Wohngebäude entsprechend der Firstrichtung.  
 Im MD wird keine Festsetzung getroffen; die Festlegung erfolgt jeweils im baurechtlichen Verfahren.
- 1.07 Nebengebäude im MD sind zulässig. Im Bereich der Bezeichnung b<sub>1</sub>, b<sub>2</sub>, b<sub>3</sub> nur zwischen b<sub>2</sub> u. b<sub>3</sub> zulässig.
- 1.08 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BauVG) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.09 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 d BauVG)  
 Höhenlage i. H. v. d. B. Die Festlegung erfolgt jeweils im baurechtlichen Verfahren.
- 1.10 Böschungen Die bei der Herstellung der Verkehrsflächen gegebenenfalls entstehenden Böschungen sind von den Anwohnern auf deren Grundstücken zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschungen bleibt dem Eigentümer unbenommen.
- 1.11 Grünfläche - Friedhof (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauVG)  
 Innerhalb der Friedhofanlage sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.
- 1.11 Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 4 BauVG)  
 Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sich behindernden Bebauung, Bepflanzung, Eintriedung und Nutzung freizuhalten.

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 111 LBO)

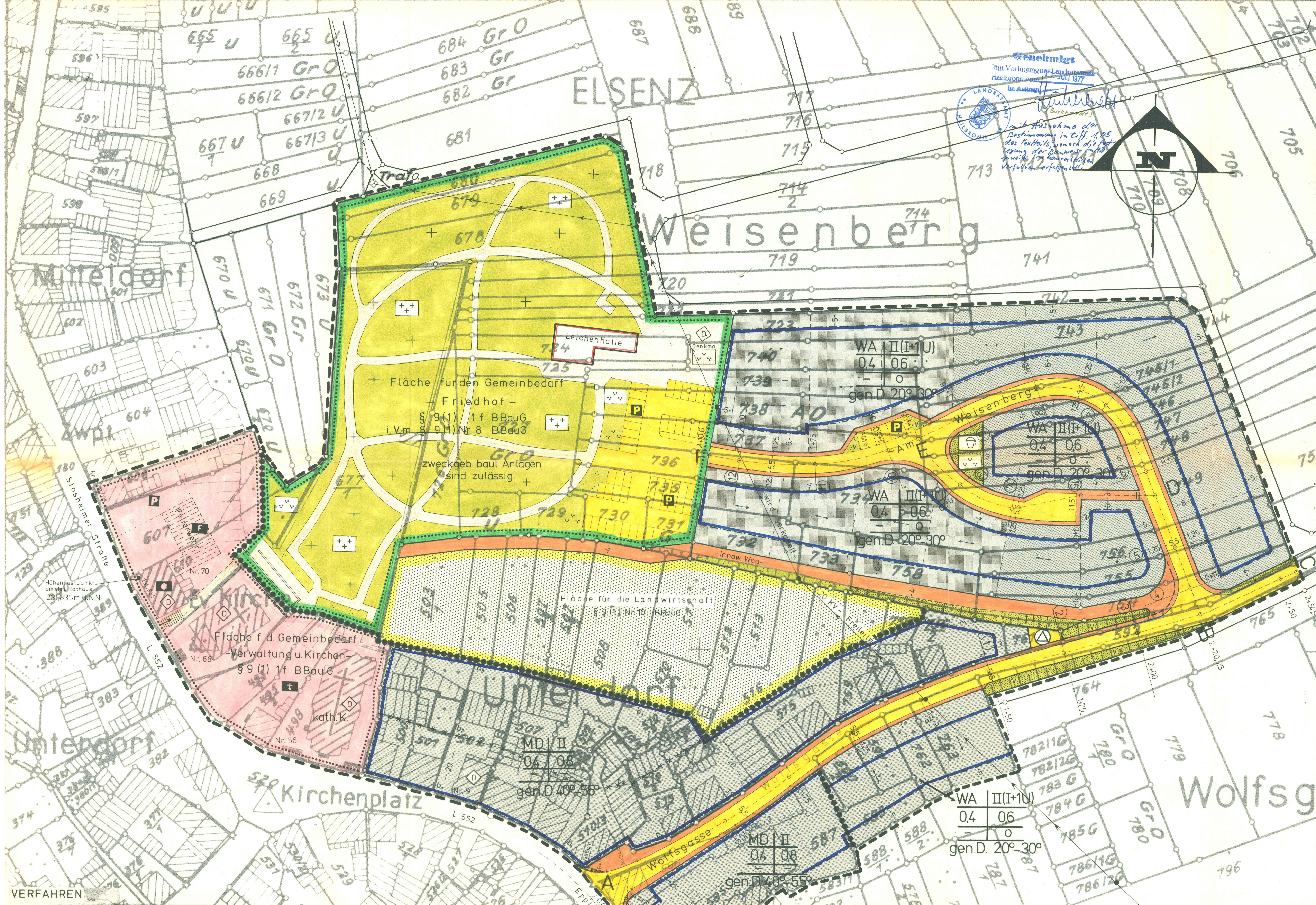
- 2.00 Gebäudehöhe (Höchstmaß zwischen festgelegter (geplanter) Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachstuhl):
  - für I - geschossige Bebauung 4,00 m
  - für II - geschossige Bebauung 6,50 m
  - für II - geschossige Bebauung im MD 8,00 m
 Im Bereich der Hangneigung im WA wird die Gebäudehöhe auf der Talseite auf höchstens 6,50 m, auf der Bergseite auf höchstens 4,00 m, gemessen jeweils vom festgelegten Gelände, festgesetzt.
- 2.10 Äußere Gestaltung/ Deckung der Dächer mit Ziegel oder dunkel gehaltenem Material
- 2.20 Versorgungsleitungen: Sämtliche, der Versorgung dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 2.30 Dachform entsprechend den Eintragungen im Plan
- 2.40 Garagen (§ 69 LBO und GaVO): Zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.
- 2.50 Einfriedigung der Grundstücke: Einfriedigungen gegen Verkehrsflächen sind bis maximal 0,80 m Höhe zulässig, davon Einfriedigungsmauern maximal 0,30 m Höhe
- 2.60 Denkmalschutz: Die Gebäude Sinsheimer Straße Nr. 56, 68, 70 und Eppinger Straße Nr. 9 dürfen in ihrem äußeren Erscheinungsbild nicht verändert werden.  
 Ausnahmen sind mit Zustimmung der zuständigen Denkmalbehörde zulässig.  
 (§ 111 Abs. 1 Ziffer 2 LBO)

### NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauVG)

3.00

### ZEICHENERKLÄRUNG (X = ZUTREFFEND, - = ENTFALL)

WS Kleingewerbegebiet	WA Allgemeines Wohngebiet	MD Ortsgemeinschaft	GE Gewerbegebiet	SI Industriegebiet	SW Wohnbereich	SO Sondergebiet	GA Garagen	GS Grünanlagen	GR Grünanlagen	GRÜNDLICH ÜBERNOMMEN
WA II (I+U)	WA I	MD I	GE I	SI I	SW I	SO I	GA I	GS I	GR I	GRÜNDLICH ÜBERNOMMEN
WA III (I+U)	WA II	MD II	GE II	SI II	SW II	SO II	GA II	GS II	GR II	GRÜNDLICH ÜBERNOMMEN
WA IV (I+U)	WA III	MD III	GE III	SI III	SW III	SO III	GA III	GS III	GR III	GRÜNDLICH ÜBERNOMMEN
WA V (I+U)	WA IV	MD IV	GE IV	SI IV	SW IV	SO IV	GA IV	GS IV	GR IV	GRÜNDLICH ÜBERNOMMEN
WA VI (I+U)	WA V	MD V	GE V	SI V	SW V	SO V	GA V	GS V	GR V	GRÜNDLICH ÜBERNOMMEN
WA VII (I+U)	WA VI	MD VI	GE VI	SI VI	SW VI	SO VI	GA VI	GS VI	GR VI	GRÜNDLICH ÜBERNOMMEN
WA VIII (I+U)	WA VII	MD VII	GE VII	SI VII	SW VII	SO VII	GA VII	GS VII	GR VII	GRÜNDLICH ÜBERNOMMEN
WA IX (I+U)	WA VIII	MD VIII	GE VIII	SI VIII	SW VIII	SO VIII	GA VIII	GS VIII	GR VIII	GRÜNDLICH ÜBERNOMMEN
WA X (I+U)	WA IX	MD IX	GE IX	SI IX	SW IX	SO IX	GA IX	GS IX	GR IX	GRÜNDLICH ÜBERNOMMEN
WA XI (I+U)	WA X	MD X	GE X	SI X	SW X	SO X	GA X	GS X	GR X	GRÜNDLICH ÜBERNOMMEN
WA XII (I+U)	WA XI	MD XI	GE XI	SI XI	SW XI	SO XI	GA XI	GS XI	GR XI	GRÜNDLICH ÜBERNOMMEN
WA XIII (I+U)	WA XII	MD XII	GE XII	SI XII	SW XII	SO XII	GA XII	GS XII	GR XII	GRÜNDLICH ÜBERNOMMEN
WA XIV (I+U)	WA XIII	MD XIII	GE XIII	SI XIII	SW XIII	SO XIII	GA XIII	GS XIII	GR XIII	GRÜNDLICH ÜBERNOMMEN
WA XV (I+U)	WA XIV	MD XIV	GE XIV	SI XIV	SW XIV	SO XIV	GA XIV	GS XIV	GR XIV	GRÜNDLICH ÜBERNOMMEN
WA XVI (I+U)	WA XV	MD XV	GE XV	SI XV	SW XV	SO XV	GA XV	GS XV	GR XV	GRÜNDLICH ÜBERNOMMEN
WA XVII (I+U)	WA XVI	MD XVI	GE XVI	SI XVI	SW XVI	SO XVI	GA XVI	GS XVI	GR XVI	GRÜNDLICH ÜBERNOMMEN
WA XVIII (I+U)	WA XVII	MD XVII	GE XVII	SI XVII	SW XVII	SO XVII	GA XVII	GS XVII	GR XVII	GRÜNDLICH ÜBERNOMMEN
WA XIX (I+U)	WA XVIII	MD XVIII	GE XVIII	SI XVIII	SW XVIII	SO XVIII	GA XVIII	GS XVIII	GR XVIII	GRÜNDLICH ÜBERNOMMEN
WA XX (I+U)	WA XIX	MD XIX	GE XIX	SI XIX	SW XIX	SO XIX	GA XIX	GS XIX	GR XIX	GRÜNDLICH ÜBERNOMMEN
WA XXI (I+U)	WA XX	MD XXI	GE XXI	SI XXI	SW XXI	SO XXI	GA XXI	GS XXI	GR XXI	GRÜNDLICH ÜBERNOMMEN
WA XXII (I+U)	WA XXI	MD XXII	GE XXII	SI XXII	SW XXII	SO XXII	GA XXII	GS XXII	GR XXII	GRÜNDLICH ÜBERNOMMEN
WA XXIII (I+U)	WA XXII	MD XXIII	GE XXIII	SI XXIII	SW XXIII	SO XXIII	GA XXIII	GS XXIII	GR XXIII	GRÜNDLICH ÜBERNOMMEN
WA XXIV (I+U)	WA XXIII	MD XXIV	GE XXIV	SI XXIV	SW XXIV	SO XXIV	GA XXIV	GS XXIV	GR XXIV	GRÜNDLICH ÜBERNOMMEN
WA XXV (I+U)	WA XXIV	MD XXV	GE XXV	SI XXV	SW XXV	SO XXV	GA XXV	GS XXV	GR XXV	GRÜNDLICH ÜBERNOMMEN
WA XXVI (I+U)	WA XXV	MD XXVI	GE XXVI	SI XXVI	SW XXVI	SO XXVI	GA XXVI	GS XXVI	GR XXVI	GRÜNDLICH ÜBERNOMMEN
WA XXVII (I+U)	WA XXVI	MD XXVII	GE XXVII	SI XXVII	SW XXVII	SO XXVII	GA XXVII	GS XXVII	GR XXVII	GRÜNDLICH ÜBERNOMMEN
WA XXVIII (I+U)	WA XXVII	MD XXVIII	GE XXVIII	SI XXVIII	SW XXVIII	SO XXVIII	GA XXVIII	GS XXVIII	GR XXVIII	GRÜNDLICH ÜBERNOMMEN
WA XXIX (I+U)	WA XXVIII	MD XXIX	GE XXIX	SI XXIX	SW XXIX	SO XXIX	GA XXIX	GS XXIX	GR XXIX	GRÜNDLICH ÜBERNOMMEN
WA XXX (I+U)	WA XXIX	MD XXX	GE XXX	SI XXX	SW XXX	SO XXX	GA XXX	GS XXX	GR XXX	GRÜNDLICH ÜBERNOMMEN



**VERFAHREN**

I. Der Gemeinderat hat gem. § 2 (1) BauVG vom 23. 6. 1960 am 19. 7. 1976 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und am 13. 7. 1976 den Entwurf zugestimmt. 25. 1. 1977

II. Der Bebauungsplan hat gem. § 6 (6) BauVG vom 23. 6. 1960 nach öffentlicher Bekanntmachung am 11. 7. 1977 vom 22. 2. 1977 bis 22. 3. 1977 öffentlich ausliegen.

III. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauVG durch Beschluß des Gemeinderats vom 10. 5. 1977 als Satzung beschlossen.

Eppingen 10. 5. 1977 (Peuckert) Bürgermeister

IV. Genehmigungsvormerk der Verwaltungsbehörde

V. Durch ortsübliche Bekanntmachung und Auslegung am 23. 7. 1977 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung rechtavbindlich geworden.

VI. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965

Ort, Datum Sinsheim, den 23. 9. 76  
 Vermessungsdienststelle

Städt. Verm. Amt Heidelberg  
 Dienststelle Sinsheim, gez. Litsch

Eppingen 29. 7. 1977 (Peuckert) Bürgermeister

Für den Inhalt des Bebauungsplanes mit Textteil  
 Eppingen, den 5. 7. 1976 / 25. 1. 1977

STADTPLANUNGSAMT

DIREKTORIN

STADT EPPINGEN

Bürgermeister

ZUR URKUNDE!  
 Eppingen, den 29. 7. 1977

Aufgrund der §§ 2, 9, 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung des Bundesministeriums für Wohnwesen, Städtebau und Raumordnung vom 26. 6. 1962 i. d. F. vom 26. 11. 1968 (BGBl. I S. 429/20. 12. 1968, BGBl. I S. 11 und des § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 22. 12. 1975, Ges. Bl. 27. 1. 75 S. 1 in Verbindung mit § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6. 4. 1964, (Ges. Bl. S. 151), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. 6. 1972 (Ges. Bl. S. 352).

Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben und durch die zeichnerische, farbige u. textliche Darstellung ersetzt.

## TEXTTEIL

in Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.00 Bauliche Nutzung		1.02 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)			
1.01 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)		Z	GRZ	GFZ	BMZ
Baugebiet					
(entspr. den Eintragungen im Plan)		(entspr. den Eintragungen im Plan)			
1.03	Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 - 6 BauNVO) sind gemäß § 1 (4) BauNVO nicht zulässig.				
1.04	Zahl der Vollgeschosse: (entsprechend den Einschrieben im Plan) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) grundsätzlich II - Geschosse als Höchstgrenze zulässig. Aufgrund der vorliegenden Geländeverhältnisse im (WA) bedeutet die Bezeichnung II (I + 1U) - bergseitig eine eingeschossige Bebauung und talwärts ein anrechenbares Untergeschoß zulässig.				
1.05	Bauweise (entsprechend den Einschrieben im Plan) o - offen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO <i>Siehe Genehmig. Vermerk!</i> Im MD wird keine Bauweise festgesetzt; die Festlegung erfolgt jeweils im baurechtlichen Verfahren.				
1.06	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 b BBauG) Dominierende Stellung der Wohngebäude entsprechend der Firstrichtung. Im MD wird keine Festsetzung getroffen; die Festlegung erfolgt jeweils im baurechtlichen Verfahren.				
1.07	Nebengebäude im MD sind zulässig. Im Bereich der Bezeichnung b <sub>1</sub> , b <sub>2</sub> , b <sub>3</sub> nur zwischen b <sub>2</sub> u. b <sub>3</sub> zulässig.				
1.08	Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 e BBauG) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.				
1.09	Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 d BBauG): <u>Hinweis:</u> Die Festlegung erfolgt jeweils im baurechtlichen Verfahren.				
1.10	Böschungen Die bei der Herstellung der Verkehrsflächen gegebenenfalls entstehenden Böschungen sind von den Angrenzern auf deren Grundstücken zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschungen bleibt dem Eigentümer unbenommen.				
1.11	Grünfläche - Friedhof (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG) Innerhalb der Friedhofsanlage sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.				
1.11	Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG.) Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten.				

- 2.00 Gebäudehöhe (Höchstmaß zwischen festgelegter (geplanter) Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut):
- |                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| Für I - geschossige Bebauung        | 4,00 m |
| für II - geschossige Bebauung       | 6,50 m |
| für II - geschossige Bebauung im MD | 8,00 m |

Im Bereich der Hangneigung im WA wird die Gebäudehöhe auf der Talseite auf höchstens 6,50 m, auf der Bergseite auf höchstens 4,00 m, gemessen jeweils vom festgelegten Gelände, festgesetzt.

- 2.10 Äußere Gestaltung: Deckung der Dächer mit Ziegel oder dunkel gehaltenem Material
- 2.20 Versorgungsleitungen: Sämtliche, der Versorgung dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 2.30 Dachform entsprechend den Eintragungen im Plan
- 2.40 Garagen (§ 69 LBO und GaVO):  
Zwischen Garageneinfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.
- 2.50 Einfriedigung der Grundstücke: Einfriedigungen gegen Verkehrsflächen sind bis maximal 0,80 m Höhe zulässig, davon Einfriedigungsmauern maximal 0,30 m Höhe
- 2.60 Denkmalschutz: Die Gebäude Sinsheimer Straße Nr. 56, 68, 70 und Eppinger Straße Nr. 9 dürfen in ihrem äußeren Erscheinungsbild nicht verändert werden.  
Ausnahmen sind mit Zustimmung der zuständigen Denkmalbehörde zulässig.  
(§ 111 Abs. 1 Ziffer 2 LBO).

NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BBauG)

3.00