



### Planzeichenerklärung

1) Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet  
§9 Abs 1 Nr 1 BauGB, §4 BauNVO

2) Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl  
§9 Abs 1 Nr 1 BauGB, §§16,17,19 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse  
§9 Abs 1 Nr 1 BauGB, §§16,20 BauNVO

3) Bauweise, Baugrenzen

**△** offene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig  
§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)

**▨** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich Mischfläche (Kfz, Fußgänger)  
§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) Grünflächen

**■** Öffentliche Grünfläche  
§9 Abs 1 Nr 15 BauGB

**■** Private Grünfläche  
§9 Abs 1 Nr 15 BauGB

6) Maßnahmen zum Schutz u Entwicklung von Natur und Landschaft

**●** Pflanzbindung für Einzelbäume  
§9 Abs 1 Nr 25b BauGB

**●●** Pflanzgebot für Einzelbäume u Straucher  
§9 Abs 1 Nr 25a BauGB

**EA** Fläche für Eingriffausgleich  
§§1a,9 Abs 1,20,25a BauGB

7) Sonstige Planzeichen

**---** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
§9 Abs 7 BauGB

Nachrichtlich  
§9(6) BauGB

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	-
Bauweise	-
Dachform/Dachneigung(min / max)	



## Stadtteil Kleingartach

### Bebauungsplan

## „GASSENÄCKER II“

Maßstab 1:500

#### RECHTSGRUNDLAGEN

Die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.09.2001 (BGBl. I S.2376,2398), die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. I 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 (WVG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.1999 (GBl. S.11), 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 (GBl. S.802)

Samtliche innerhalb des oben genannten räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990

Vermessungsamt Heilbronn, den 5.06.2002

#### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates (§2 BauGB) (Einleitung des Verfahrens)	am 02.10.2001
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§2 Abs 1 BauGB)	am 12.10.2001
Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs 1 BauGB (Darlegung der Ziele und Zwecke)	am 08.11.2001
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbeschluss	am 23.07.2002
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§3 Abs 2 BauGB)	am 02.08.2002
Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt (§3 Abs 2 BauGB)	vom 12.08.2002 bis 13.09.2002
Satzungsbeschluss des Gemeinderates gem §10 BauGB	am 01.10.2002
Öffentliche Bekanntmachung der Satzung und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gem §10 Abs 3 BauGB	am 11.10.2002

#### PLANFERTIGER

Eppingen, den 30.09.2002

Bürgermeisteramt Eppingen -Bauamt-

Setzer, Stadtplaner

#### AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt  
Eppingen, den 02.10.2002

Bürgermeisteramt

Valin, Bürgermeister



***Stadtteil Kleingartach***

**Bebauungsplan**

# **GASSENÄCKER II**

***– Allgemeines Wohngebiet –***

**Textliche Festsetzungen  
Plandarstellung**

**Bauamt Stadt Eppingen/Sachgebiet Stadtplanung**

**INHALT**

<b>A</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>AUFHEBUNGEN</b> .....	<b>3</b>
<b>C</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>4</b>
2.1	Grundflächenzahl.....	4
2.2	Geschossigkeit.....	4
2.3	Gebäudehöhen .....	4
2.4	Beschränkung der Wohneinheiten.....	4
2.5	Höhenlage der baulichen Anlagen.....	5
2.5.1	Ebenes oder von der Straße abfallendes Gelände .....	5
2.5.2	Von der Straße ansteigendes Gelände .....	5
2.6	Nebengebäude .....	5
<b>3.</b>	<b>Bauweise</b> .....	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Stellung der baulichen Anlagen</b> .....	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>Stellplätze und Garagen</b> .....	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern</b> .....	<b>6</b>
7.1	Höhenunterschiede durch Ausbau der Verkehrsanlagen.....	6
7.2	Stützmauern und Böschungen.....	6
7.3	Abgrenzung von Straßenflächen .....	6
<b>8.</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> .....	<b>7</b>
8.1	Flächen für den Eingriffsausgleich.....	7
8.2	Pflanzbindung .....	7
8.3	Pflanzzwang.....	7
8.3.1	punktuelle Pflanzzwang.....	7
8.3.2	flächiger Pflanzzwang.....	7
8.4	Außenwandbegrünung.....	8
8.5	Gehölzauswahlliste .....	8
8.5.1	Bäume: .....	8
8.5.2	Sträucher: .....	8
8.5.3	Rankgewächse .....	9
8.6	Einschränkung der Versiegelung.....	9

8.7	Versickerungsbeläge .....	9
8.8	Nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	9
<b>9.</b>	<b>Versorgungsflächen.....</b>	<b>9</b>
<b>D</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>10</b>
<b>1.</b>	<b>Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....</b>	<b>10</b>
1.1	Dachform und Dachneigung .....	10
1.2	Dacheindeckung .....	10
1.3	Dachgauben.....	10
1.4	Farbgebung.....	11
1.5	Gestaltung.....	11
1.6	Garagen .....	11
1.7	Überdachte Stellplätze (Carports) .....	11
1.8	Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten zu Garagen.....	11
1.9	Außenantennen .....	11
<b>2.</b>	<b>Geländeneivellierung .....</b>	<b>12</b>
<b>3.</b>	<b>Einfriedigungen.....</b>	<b>12</b>
<b>4.</b>	<b>Sichtschutzeinrichtungen.....</b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>Ruhender Verkehr .....</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Versorgungseinrichtungen und -leitungen .....</b>	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser.....</b>	<b>13</b>
<b>E</b>	<b>HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGS- BZW. KENNTNISGABEVERFAHREN.....</b>	<b>14</b>
<b>1.</b>	<b>Erdaushub .....</b>	<b>14</b>
<b>2.</b>	<b>Belange des Bodenschutzes.....</b>	<b>14</b>
<b>3.</b>	<b>Pflanzplan .....</b>	<b>14</b>
<b>4.</b>	<b>Nachbarrecht.....</b>	<b>14</b>
<b>5.</b>	<b>Lampen und Baumstandorte.....</b>	<b>14</b>
<b>6.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen.....</b>	<b>15</b>
6.1	Erschließen von Grundwasser.....	15
6.2	Belange des Denkmalschutzes .....	15
<b>F</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE .....</b>	<b>16</b>

## A RECHTSGRUNDLAGEN

- Die Neufassung des **Baugesetzbuches** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376, 2398);
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132);
- 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).

## B AUFHEBUNGEN

Sämtliche innerhalb des oben genannten räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster wird bescheinigt.

Vermessungsamt Heilbronn, den 05. Juni 2002

## **C PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO vom 23.01.1990)

### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig sind nur die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO regelmäßig nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

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

#### **2.1 Grundflächenzahl**

Für das gesamte Plangebiet wird einheitlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

#### **2.2 Geschossigkeit**

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird für das gesamte Plangebiet auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

#### **2.3 Gebäudehöhen**

Die Firsthöhe der Gebäude wird auf maximal 9,50 m, die Traufhöhe auf maximal 3,80 m Höhe festgesetzt.

Als Firsthöhe (FH) gilt das jeweils eingetragene Maß gemessen von der fertigen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante (OK) First bzw. bis zur Gebäudeoberkante.

Als Traufhöhe (TH) wird die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut bezeichnet. Das jeweils eingetragene Maß wird gemessen von der EFH bis zur TH.

Bei vor- oder zurückspringenden Bauteilen darf die TH das jeweils zulässige Maß auf maximal 1/3 der Trauflänge um höchstens 2 m überschreiten.

#### **2.4 Beschränkung der Wohneinheiten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird auf 2 WE je Grundstück festgesetzt.



## **2.5 Höhenlage der baulichen Anlagen**

### **2.5.1 Ebenes oder von der Straße abfallendes Gelände**

Die EFH der einzelnen Wohngebäude darf höchstens 0,30 m über Straßenniveau liegen. Bezugspunkt ist hierbei die Straßenachse in der Mitte der Gebäudefront die der Straße zugewandt ist, von der der Zugang erfolgt.

### **2.5.2 Von der Straße ansteigendes Gelände**

Die EFH der einzelnen Wohngebäude darf höchstens 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen. Bezugspunkt ist die Stelle der höchsten Geländehöhe entlang der Gebäudeaußenseiten.

## **2.6 Nebengebäude**

Nebengebäude sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis 20 m<sup>3</sup> Rauminhalt zulässig – nicht jedoch innerhalb der festgesetzten Flächen für den Eingriffsausgleich (EA).

## **3. Bauweise**

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

Im gesamten Baugebiet ist innerhalb der Baugrenzen nur eine offene Bauweise (o) zulässig

Zulässig sind entsprechend dem Planeinschrieb nur Einzelhäuser.

## **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile sowie Eingangsvorbauten können die Baugrenzen bis jeweils 10 m<sup>2</sup> Grundfläche überschreiten.

Der Mindestabstand von Gebäuden oder Gebäudeteilen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 2,00 m.

Wintergärten: Auf der straßenabgewandten Seite von Wohngebäuden sind Überschreitungen der Baugrenze für Wintergärten um maximal 3,00 m zulässig.

## **5. Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ansonsten ist die Gebäudestellung parallel zu den Grundstücksgrenzen auszurichten.

Ausnahme: Bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen, sowie an Eckgrundstücken und zur Nutzung der Sonnenenergie können im

Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde Ausnahmen zugelassen werden.

## **6. Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig – nicht jedoch in den festgesetzten privaten Grünflächen für den Eingriffsausgleich (EA).

Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Gebäudeabstand von mindestens 2,00 m und ein Abstand für Bauteile mit Dachvorsprüngen und Dachrinnen von mindestens 1,00 m einzuhalten.

## **7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

### **7.1 Höhenunterschiede durch Ausbau der Verkehrsanlagen**

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen zum natürlichen Gelände ergeben, sind im Bereich der privaten Flächen im Verhältnis 1:2 auszugleichen. (Zum Maß der Aufschüttungen und Abgrabungen vgl. D 2 Geländeneivellierungen).

### **7.2 Stützmauern und Böschungen**

Sollten Stützmauern geländebedingt erforderlich werden, dürfen diese nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m errichtet werden. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis 1:2 auszugleichen.

Zum Außenbereich hin beträgt die maximal zulässige Höhe von Stützmauern 0,40 m. Hier sind zusätzlich die Grenzabstände gemäß den Bestimmungen des *Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg (NRG)* einzuhalten.

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO bedürfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, der Kenntnissgabe.

### **7.3 Abgrenzung von Straßenflächen**

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.



## **8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB, § 1a BauGB, § 9 Abs.1 Nr. 15, 17, 20, 25 und 26 BauGB, § 135a Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 1 LBO)

### **8.1 Flächen für den Eingriffsausgleich**

Die im Plan mit EA gekennzeichneten (öffentlichen und privaten) Flächen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ausgelöst werden. Sie unterliegen einem Pflanzzwang (vgl. C 8.3). Sie sind mit den in der Gehölzauswahlliste (vgl. C 8.4) aufgeführten Pflanzarten zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

### **8.2 Pflanzbindung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gekennzeichneten bereits bestehenden Bäume, Strauch- und Gehölzgruppen sind zu erhalten, bzw. bei Abgang zwingend durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen.

Hinweis: Befreiungen können ausnahmsweise erteilt werden, wenn die Gehölze nachweisbar unzumutbare Nachteile für die Nutzung der baulichen Anlage bewirken. Beseitigte oder abgängige Gehölze sind gleichartig auf dem Grundstück zu ersetzen.

### **8.3 Pflanzzwang**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Der mit der Festsetzung als öffentliche und private Grünfläche verbundene Pflanzzwang ist nach punktueller und flächiger Bepflanzung zu unterscheiden.

#### **8.3.1 punktueller Pflanzzwang**

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete sind anzusäen oder mit Stauden flächenhaft zu begrünen.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Straßenbäume sind mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die örtliche Lage der Pflanzstandorte ist nicht bindend und kann im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde verschoben werden.

#### **8.3.2 flächiger Pflanzzwang**

Die mit einem Pflanzzwang belegten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Obst- und/oder Laubbäumen gemäß Gehölzauswahlliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### 8.4 Außenwandbegrünung

Nebengebäude wie bspw. Garagen oder Carports sind mit Rankgewächsen (vgl. C 8.5.3) zu begrünen.

Empfehlung: Eine Außenwandbegrünung von Wohngebäude wird aus ökologischen und gebäudeklimatischen Gründen empfohlen.

#### 8.5 Gehölzauswahlliste

Folgende Gehölze sind für Pflanzmaßnahmen im Rahmen des festgesetzten Pflanzzwangs (vgl. C 8.3.1 und C 8.3.2) zu verwenden:

##### 8.5.1 Bäume:

<b>Botanische Bezeichnung</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche
<i>Praxinus excelsior</i>	Esche

##### 8.5.2 Sträucher:

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

### 8.5.3 Rankgewächse

<b>Botanische Bezeichnung</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein

### **Das Anpflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen ist im gesamten Plangebiet unzulässig!**

Hinweis: Weitere Gehölzarten entsprechend der Vorschlagsliste des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan bzw. der Beratungsstelle für Grünplanung und Obstbau des Landratsamtes Heilbronn sind zulässig.

### 8.6 Einschränkung der Versiegelung

Auf den privaten Grundstücksflächen dürfen maximal 25% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit geschlossener, d.h. wasserundurchlässiger Oberfläche befestigt werden.

### 8.7 Versickerungsbeläge

Gehwege, Fußwege, PKW-Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet ist – bspw. durch Verwendung von Rasensteinen, Rasenpflaster oder wasserdurchlässiges, sandverlegtes Verbundpflaster.

### 8.8 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind mindestens zu 50 % wie folgt zu begrünen und zu erhalten: Auf je 100 m<sup>2</sup> ist ein Baum mit mindestens 15 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, falls nicht eine entsprechende Bepflanzung vorhanden ist.

## 9. Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zulässig sind der Stromversorgung dienende Anlagen, sofern sie mit Satteldächern von mindestens 30° Neigung versehen werden. Die weitere bauliche Gestaltung dieser Anlagen ist zwischen dem Versorgungsträger und der Stadt Eppingen abzustimmen.

## D ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachform und Dachneigung

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich beidseitig geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung der Hauptgebäude darf minimal 38° und maximal 45° betragen.

#### 1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind nur Ziegel oder Betondachsteine in jeweils roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig.

Hinweis: Im Zweifelsfall ist Farbe und Material der Dacheindeckung mit der Bau-rechtsbehörde abzustimmen.

Die Installation von Kollektoranlagen auf Dachflächen zur thermischen und photovoltaischen Solarenergienutzung ist zulässig.

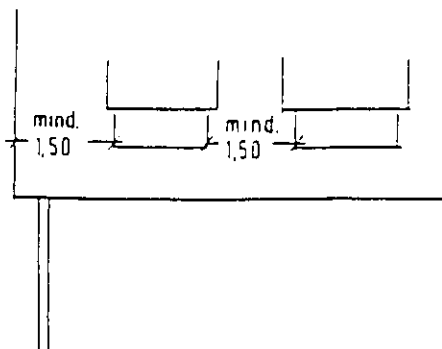
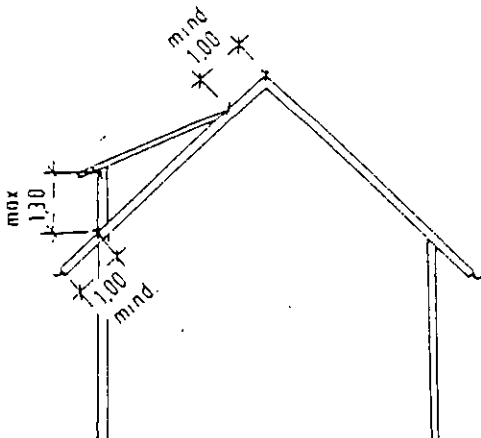
#### 1.3 Dachgauben

Die Gesamtbreite von mehreren Dachgauben darf nicht mehr als 40% der Gebäudelänge betragen.

Mit Dachgauben sind folgende Abstände einzuhalten (vgl. untenstehende Graphik):

- Vom Ortgang mindestens 1,50 m;
- von der Traufe und vom First mindestens 1,00 m sowie
- zwischen mehreren Aufbauten mindestens 1,50 m.

Die lichte Bauhöhe einer Gaube (Dachhaut bis Unterkante Sparren) über Dach darf maximal 1,30 m betragen.



#### 1.4 Farbgebung

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

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

#### 1.5 Gestaltung

Die Gestaltung von Gebäuden ist mit den traditionell orts- und regionaltypischen Materialien, wie z.B. Putzflächen, Natursandstein, Holzverschalung oder Glas auszuführen.

Holzkonstruktionen mit Holzverschalungen sind zulässig. Unzulässig sind regional untypische Holzblockhäuser.

#### 1.6 Garagen

Die Dachneigung von Garagengebäuden soll sich an der Dachneigung des Hauptgebäudes orientieren und darf maximal 43° betragen.

Ausnahme: Garagen mit Dachbegrünung können als Flachdach oder mit flachgeneigtem Dach zugelassen werden.

Eine Nutzung als Dachterrasse ist zulässig, wenn die Terrasse durch Dachansätze oder von gestalterisch gleichwertigen Maßnahmen von mindestens 1,00 m Höhe abgeschirmt wird und die Abstandsflächen der Landesbauordnung zu den Grundstücksgrenzen eingehalten sind.

Hinweis: Es sind hierzu zusätzlich die Bestimmungen des *Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg (NRG)* zu beachten.

#### 1.7 Überdachte Stellplätze (Carports)

Überdachte Stellplätze sind zulässig mit maximal 2,50 m hohem Flachdach oder mit einem bis 43° geneigtem Dach und einer Traufhöhe von maximal 2,50 m.

#### 1.8 Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten zu Garagen

Zur Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten zu Garagen vgl. C 8.7.

Stellplatzanlagen für mehr als 4 PKW sind durch Pflanzstreifen von mindestens 1,50 m Breite zu gliedern.

#### 1.9 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Außenantenne zulässig.

Parabolantennen auf Dachflächen haben sich in der Farbgebung an der Farbe der Dacheindeckung zu orientieren.

## 2. Geländeneivellierung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen sind nur zulässig bis zu 1,00 m Höhe gegenüber dem vorhandenen Gelände. Ausnahmen können in besonders begründeten Fällen im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde zugelassen werden.

Gegenüber Grundstücken die außerhalb der Plangebietsgrenze liegen sind die Aufschüttungen in der Neigung 1:4 oder flacher abzuböschten.

## 3. Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigung im Vorgartenbereich zum öffentlichen Straßenraum sind als lebende Hecke (vgl. Gehölzauswahlliste C 8.5) sowie als Holzzaun mit senkrechten Latten bis jeweils 0,80 m Höhe zulässig

An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis maximal 1,20 m Höhe zulässig.

Freistehende Mauern und Sockelmauern sind nicht zulässig. Geländebedingte Stützmauern sind bis 0,80 m zulässig (vgl. C 7.2).

Bei Hecken sind ausdrücklich alle Nadelgehölze ausgeschlossen, wie z.B. Thuja, Zeder, Zypresse, Fichte, etc.

## 4. Sichtschutzeinrichtungen

Zur Abschirmung der Wohnbereiche sind außer Sträuchern nur Sichtschutzzäune aus Holz zulässig. Ihre Höhe darf maximal 1,80 m betragen. Ein Einzelelement darf 4,00 m Länge nicht überschreiten. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 1,50 m betragen.

Zur besseren optischen Einbindung in die Umgebung sind derartige Wände mit Rankgewächsen (vgl. C 8.5.3) oder davor liegenden Sträuchern (C 8.5.2) einzugrünen.

## 5. Ruhender Verkehr

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 4 LBO i.V.m. § 37 Abs. 1 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

Die erforderlichen Stellplätze Garagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

Bei ungerader Stellplatzverpflichtung ist aufzurunden!

## **6. Versorgungseinrichtungen und -leitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Kabelnetz ausgeführt.

Die der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sowie Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Elektrische Versorgungseinrichtungen, Masten, Verteilerkästen, Trafostationen usw. dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

## **7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO i. V. m. § 45b WG)

Das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll durch Versickerung beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Hinweis: Zur temporären Speicherung werden Zisternen empfohlen, die durch einen Überlauf an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen sind und die einen gedrosselten Ablauf ermöglichen. Die Entnahme von gespeichertem Regenwasser zur Brauchwassernutzung ist zulässig.



## **E HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGS- BZW. KENNTNISGABEVERFAHREN**

### **1. Erdaushub**

Erforderlicher Erdaushub ist grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück bzw. im Baugebiet selbst zu belassen. Ist dies nachweisbar nicht möglich, ist anfallender Erdaushub in nutzbarem Zustand der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen.

### **2. 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 gem. § 1 BodSchG gewährleisten (z.B. Schütthöhe maximal 2,00 m, Maßnahmen zum 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 Naturschutzbehörde (Landratsamt Heilbronn) zu melden.

### **3. Pflanzplan**

Bei der Vorlage der prüffähigen Baugesuchsunterlagen ist als Teil der Baugesuchsvorlagen ein Pflanzplan einzureichen.

Der Pflanzplan hat Aussagen über die Gestaltung der Außenanlagen des gesamten Grundstücks zu enthalten (insbesondere zu Geländehöhen, Stützmauern und Bepflanzung – nach Pflanzenart, Standorten, Größe und Anzahl).

Der Pflanzplan ist Bestandteil der Baugenehmigung, soweit es sich nicht um ein Kenntnissgabeverfahren gemäß § 51 LBO handelt.

### **4. Nachbarrecht**

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

### **5. Lampen und Baumstandorte**

Die im Bebauungsplan eingetragenen Lampen- und Baumstandorte können, wenn es aus erschließungs- und baulandumlegungstechnischen Gründen erforderlich ist, verändert werden. Verbindlich ist jedoch der bei der Erschließung festgelegte Standort. **Die Nutzung der Grundstücke hat sich an den Lampen- und Baumstandorten zu orientieren.**

## **6. Nachrichtliche Übernahmen**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

### **6.1 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

### **6.2 Belange des Denkmalschutzes**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmen (vgl. § 20 DschG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DschG wird hingewiesen.