



ZEICHENERKLÄRUNG

Weitergehende Gliederungen und Beschränkungen der Festsetzungen, die durch die Planzeichen dargestellt werden, sind im Textteil aufgeführt oder im Lageplan eingetragen.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WB Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)

WB Festsetzung zur Bestandssicherung Bestehendes landwirtschaftliches Betriebsgrundstück, für das Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen sind

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Beispiele für den Eintrag in die Nutzungsschablone bzw. in die überbaubaren Grundstücksflächen:

0,6, 1,0 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (Z) (§§ 16 u. 20 BauNVO i.V. mit § 2 LBO)

als Höchstmaß

TH Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 und 18 BauNVO)

als Höchstmaß

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

— nicht überbaubare Grundstücksflächen

— überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. Abs. 1 u. 2 BauNVO)

Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

— Festrichtung des Hauptbaukörpers

— Festrichtungen des Hauptbaukörpers

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Gb Gemeinbedarfsflächen - Zweckbestimmung siehe Textteil

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

S Straßenfläche

P Gehwegfläche

o öffentliche Parkplätze

V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsfläche

Gr Grünanlagen als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Friedhof Grünanlage öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung siehe Eintrag im Lageplan

Grünanlage private Grünfläche - Zweckbestimmung siehe Eintrag im Lageplan

Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

o Pflanzgebot für Einzelbäume

o Pflanzbindung für Einzelbäume

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzungen

— Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen sowie sonstiger Festsetzungen und Vorschriften

Sonstige Festsetzungen (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

DF Dachform

SD Satteldach

DN Dachneigung

FD Flachdach

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Z
GRZ	
Bauweise	DF, DN

Nachrichtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmalschutz

D Kulturdenkmale besonderer Bedeutung (§ 12 Denkmalschutzgesetz)

D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 2 Denkmalschutzgesetz)

Allgemeine Planzeichen:

431,67 gemessene Höhen ü. NN

kleiner gleich (Höchstmaß)

bestehende Gebäude

— künftige Friedhofsmauer

BEBAUUNGSPLAN

"Nördlich der Zabergräustraße" M 1 / 250

Verfahrensvermerk:

Aufstellungsbeschluss: (§ 2 Abs. (1) BauGB) vom 26.06.1990 öffentliche Bekanntmachung am 06.07.1990

Beteiligung der Bürger: (§ 3 (1) BauGB) Unterrichtung und Anhörung vom — bis — und am —

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: (§ 4 (1) BauGB) vom 12.12.1995 bis 30.01.1996

Als Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am 26.03.1996

Öffentlich ausgestellt vom 15.04.1996 bis 17.05.1996

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am —

Als Satzung (§ 10 BauGB und § 74 LBO) vom Gemeinderat der Stadt Eppingen beschlossen am 02.07.1996

Anzeige bzw. Genehmigung (§ 11 BauGB) beim Landratsamt Heilbronn

Vorlagebericht vom 02.10.1996 Nr. —

In Kraft getreten: (§ 12 BauGB) am 27.05.1997 durch amtliche Bekanntmachung der Anzeige bzw. Genehmigung

Gefertigt: Stuttgart, den 07.11.1995

ARCHITECTEN Aufgestellt: STADTPLANER Eppingen, den 07.11.1995/26.03.1996

ZOLL UND PARTNER

Der Verfahrensverlauf entspricht den Verfahrensmerkmalen. Dieser Lageplan mit Textteil war Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates. Die Begründung war beigefügt.

02.07.1996

Bürgermeister

Bürgermeister

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan " **Nördlich der Zabergäustraße** " vom 07. 11. 1995 / 11. 06. 1996
(Seiten 1 - 5)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle anderen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
 - die Planzeichenverordnung (Planz VO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
 - die Landesbauordnung (LBO) vom 8.08.1995 (GBl. S. 617)
- mit den jeweils gültigen Änderungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Besondere Wohngebiete (WB 1 und WB 2) (§ 4a BauNVO)

In den festgesetzten besonderen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4a Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO zugelassen.

Die nach § 4a Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Festsetzungen zur Bestandssicherung (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Für den im Baugebietsteil WB 1 bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb auf Flst. 60 mit den Gebäuden Leintalstr. 1 sind im Rahmen des Bestandsschutzes Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen zulässig. Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich dadurch die Immissionsverhältnisse nicht verschlechtern.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl, Grundfläche (§ 19 BauNVO)

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

Ausnahme: In den Baugebietsteilen WB 1 kann die festgesetzte Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise um 0,3 auf 0,9 erhöht werden, wenn dies städtebaulich zur Einfügung in das Straßen- und Ortsbild geboten ist.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (z) (§§ 16 und 20 BauNVO i. V. m. § 2 LBO)

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

Ausnahme: In den Baugebietsteilen WB 1 und WB 2 kann ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoß zugelassen werden, wenn das Untergeschoß eines Gebäudes durch die Höhenlage bedingt als Vollgeschoß anzurechnen ist (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Ausnahme: In den Baugebietsteilen WB 1 und WB 2 kann ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoß zugelassen werden, wenn durch den Ausbau bzw. die Nutzung des Dachraumes ein weiteres Vollgeschoß entsteht (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.3 Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 und 18 BauNVO)

(siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen)

b. Traufhöhen (TH)

Die Traufhöhen sind als Höchstmaße über der angegebenen Bezugshöhe bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut festgelegt:

TH = Traufhöhen im Normalnullsystem (Neues System)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

O = offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Die Bauweise entspricht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der offenen Bauweise. Von dieser offenen Bauweise darf ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die vorhandene Bebauung oder die Gestaltung des Straßenbildes eine geschlossene Bauweise oder geringere Tiefen der Abstandsflächen (z.B. Traufgasse, Traufwinkel) erfordern.
(§ 22 Abs. 4 BauNVO, § 7 Abs. 3 LBO)

4. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
(entsprechend Festlegung im Lageplan)

4.1 **Baugrenzen** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen von untergeordneten Gebäudeteilen kann ausnahmsweise zugelassen werden.
Gebäudeteile unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die Baugrenzen überschreiten.

4.2 **Baulinien** (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Die Gebäude sind auf der Baulinie zu erstellen.
Ein Vor- oder Zurücktreten von Bauteilen kann ausnahmsweise in geringem Ausmaß bis max. 1,0 m Tiefe auf 3,0 m Länge je Gebäude zugelassen werden.

5. **Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan zeichnerisch festgelegte Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) ist für den Hauptbaukörper maßgebend.

6. **Flächen für den Gemeinbedarf (Gb)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Gb1 = Gemeinbedarfsfläche "Kirche" der Evangelischen Kirchengemeinde Kleingartach.
Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, wie beispielsweise Kirchengebäude und die zugeordneten Zweckbauten.

Gb2 = Gemeinbedarfsfläche " Backhaus " der Stadt Eppingen
Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, wie beispielsweise Backhaus, Versammlungsstätte, Museum u.a.

7. **Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
(siehe Festlegung im Lageplan)

Mischverkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen: Die festgelegten Mischverkehrsflächen dienen dem Anlieger- und Fußgängerverkehr und können zur optischen Gliederung mit unterschiedlichen Belägen und Bepflanzungen gestaltet werden.

Verkehrsfläche (Kelterplatz): Die festgesetzte Verkehrsfläche kann als Platz für weitergehende Nutzungen gegliedert und gestaltet werden (Parkplätze, Treppen, Bepflanzungen u.s.w.).

Von der im Lageplan dargestellten Auf- bzw. Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen sowie von den ausgewiesenen Bäumen in den Verkehrsflächen kann beim Straßenausbau abgewichen werden, wenn dies mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist.

8. **Öffentliche und private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 **Öffentliche Grünflächen**

Grünfläche - Friedhof

Die ausgewiesene Grünfläche - Friedhof - dient als öffentliche Grünfläche zur Anlage von Gräberfeldern einschließlich der Anlage von Wegen und Bepflanzungen.

Die Erstellung von Zweckbauten (wie beispielsweise Einsegnungshalle, Bewirtschaftungsgebäude u.s.w.) für die Friedhofsnutzung sind zugelassen.

Grünfläche - Grünanlage

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche dient als Grünanlage.

Innerhalb der Fläche dürfen Fuß- und Fahrwege zum Begehen und zur Pflege dieser Fläche angelegt, Bepflanzungen und Geländemodellierungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen vorgenommen werden.

8.2 **Private Grünflächen**

Die ausgewiesene private Grünfläche dient als Gartenland (Hausgärten) und darf entsprechend gestaltet und genutzt werden.

9. **Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 **Pflanzgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzgebote für Einzelbäume

Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten.

Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 3 m abweichen.

9.2 **Pflanzbindung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Pflanzbindung für Einzelbäume

Die Pflanzbindung für Einzelbäume dient der Erhaltung der festgesetzten Einzelbäume.

10. **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein, die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 1,5 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.

Stützfundamente, die zum Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,40 m zu dulden.

II. Örtliche Bauvorschriften(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO)

1. **Gestalterische Vorschriften** (§ 74 Abs. 1 LBO)

1.1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1.1 **Dachgestaltung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- a. **Dachform, Dachneigung** (DF, DN)
(Entsprechend Eintrag im Lageplan)

Hauptgebäude:

SD = Es sind nur Satteldächer und Satteldächer mit Krüppelwalm mit der in der Nutzungsschablone eingetragenen Dachneigung zugelassen.
Ausnahmsweise sind andere Dachformen auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Zwischenbauten zugelassen..

Garagen:

Garagen, die nicht in das Hauptgebäude einbezogen sind, dürfen nur mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 25 ° hergestellt werden.
Ausnahmsweise können Flachdachgaragen zugelassen werden, wenn nachbarrechtliche Belange ein Satteldach ausschließen oder wenn sie sich städtebaulich einfügen.

b. Dachdeckung

Bei Satteldächern und geneigten Dachflächen ist nur Ziegeldeckung in naturrotem oder rotbraunem oder Betondachstein in rotbraunem Farbton zugelassen.

c. Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

In den Baugebietsteilen **WB 1** dürfen Dachgauben nur in der unteren Ebene des Daches, bzw. nur in einer Reihe der Dachfläche und nicht übereinander angeordnet bzw. erstellt werden.

Im Baugebietsteil **WB 2** dürfen Dachgauben nur in zwei Ebenen des Daches bzw. nur in zwei Reihen einer Dachfläche angeordnet bzw. erstellt werden.

Darüberhinaus sind sie nur mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- ihre Breite darf höchstens 2,0 m betragen
- Die Höhe der vertikalen Ansichtsfläche darf höchstens 1,7 m betragen
- die Summe der Breiten aller Dachgauben einer Gebäudeseite darf höchstens 1/3 der dazugehörenden Dachlänge betragen.
- zwischen den einzelnen Dachgauben muß mindestens ein Abstand von 1,0 m erhalten bleiben.
- der Abstand der Dachgaube von der Giebelseite (Ortgang) muß mindestens 1,5 m betragen.
- die Oberkante der Dachgaube muß vertikal gemessen mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.
- der Abstand der Dachgauben zum Dachtrauf muß mindestens 0,6 m betragen.

Dacheinschnitte:

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern baurechtliche, denkmalrechtliche oder städtebauliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Dabei sind folgende Einschränkungen zu beachten:

- die Dachflächenfenster einer Dachfläche müssen untereinander gleichartig ausgeführt und gestaltet sein und dürfen nur eine Fläche bis zu 1,0 m² aufweisen.

1.1.2 Fassadengestaltung

Verkleidung:

Die Außenwände der Gebäude sind, soweit sie in Mauerwerk erstellt sind, zu verputzen.
Ausnahmsweise können Holzverkleidungen der Fassaden zugelassen werden.
Sockelflächen dürfen mit Naturstein verkleidet oder in Sichtbeton hergestellt werden.
Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten und spiegelnden Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik und engobierter Spaltklinker ist nicht zugelassen.

1.1.3 Gestaltung der Stellplätze

Offene private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden.

1.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes zugelassen.
Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe angebracht oder erstellt werden.
Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig

1.3 **Außenantennen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehantenne zulässig.
Soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne oder die Verkabelung möglich ist,
sind einzelne Antennen und Parabolspiegel auf Dächern nicht zulässig.

2. **Ökologische Vorschriften** (§ 74 Abs. 3 LBO)

Bodenaushub (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub darf die Höhenlage der Gelände-
oberfläche der Baugrundstücke bis zu 0,8 m gegenüber dem natürlichen Gelände auf-
gefüllt werden.

Das aufgeschüttete Gelände ist gegen das angrenzende Gelände sowie die Verkehrsflächen
mit flachen Böschungen anzuschütten.

III. **Kennzeichnungen** (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Es sind keine Tatsachen bekannt, die eine Kennzeichnung erfordern.

Die am 02. Juli 1996 erlassene
Satzung wird nicht beanstandet
(§ 11 BauGB).

Heilbronn, den 02. Okt. 1996
Landratsamt

IV. **Hinweise**

1. **Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrecht-
lichen Genehmigung.

Schneider

2. **Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG),
insbesondere auf § 4, wird verwiesen.

3. **Denkmalschutz**

3.1 **Bodenfunde**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden.
Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige
in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das
Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmal-
schutzgesetz).

3.2 **Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung - Umgebungswirkung**

Das Gebäude Balzstr. 4 - ehemalige Kelter mit Fruchtkasten und Stadtmauer - soll als Kultur-
denkmal nach § 12 DSchG eingetragen werden.

(Hierzu ist das Einvernehmen mit der Stadt Eppingen noch nicht hergestellt, da die Inventarisie-
rung noch nicht abgeschlossen ist).

Bauliche Anlagen in der Umgebung dieses Kulturdenkmales dürfen dann - soweit sie für dessen
Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind - nur mit Genehmigung der Denkmalschutz-
behörde errichtet, verändert oder beseitigt werden (§ 15 Abs. 3 DSchG).

4. **Pflichten des Eigentümers:** (§ 126 Abs. 1 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungs-
körper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und
Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

5. **Altlasten**

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden
angetroffen werden, so sind unverzüglich das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz
zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

Auf das Merkblatt "Abfallwirtschaft und Altlasten" des Amtes für Wasserwirtschaft und
Bodenschutz wird verwiesen.

Getertigt:

Stuttgart, den 07. 11. 1995 / 11. 06. 1996

A. Brunnhölzl

Architekten, Stadtplaner
ZOLL und Partner

Ausgefertigt:

Eppingen, den

02. Juli 1996

MW

