

STADT EPPINGEN

STADTTEIL MÜHLBACH
LANDKREIS HEILBRONN

BEBAUUNGSPLAN

"AN DER SULZFELDER STRASSE"

- TEIL 2 -

M. 1:500

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986, (BGBl. I, S. 2253), des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 3.10.1983 (GesBl. S. 577) in Verbindung mit § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO i.d.F. vom 28.11.1983 (GesBl. S. 770) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) wird dieser Bebauungsplan als Ortsatzung festgesetzt.

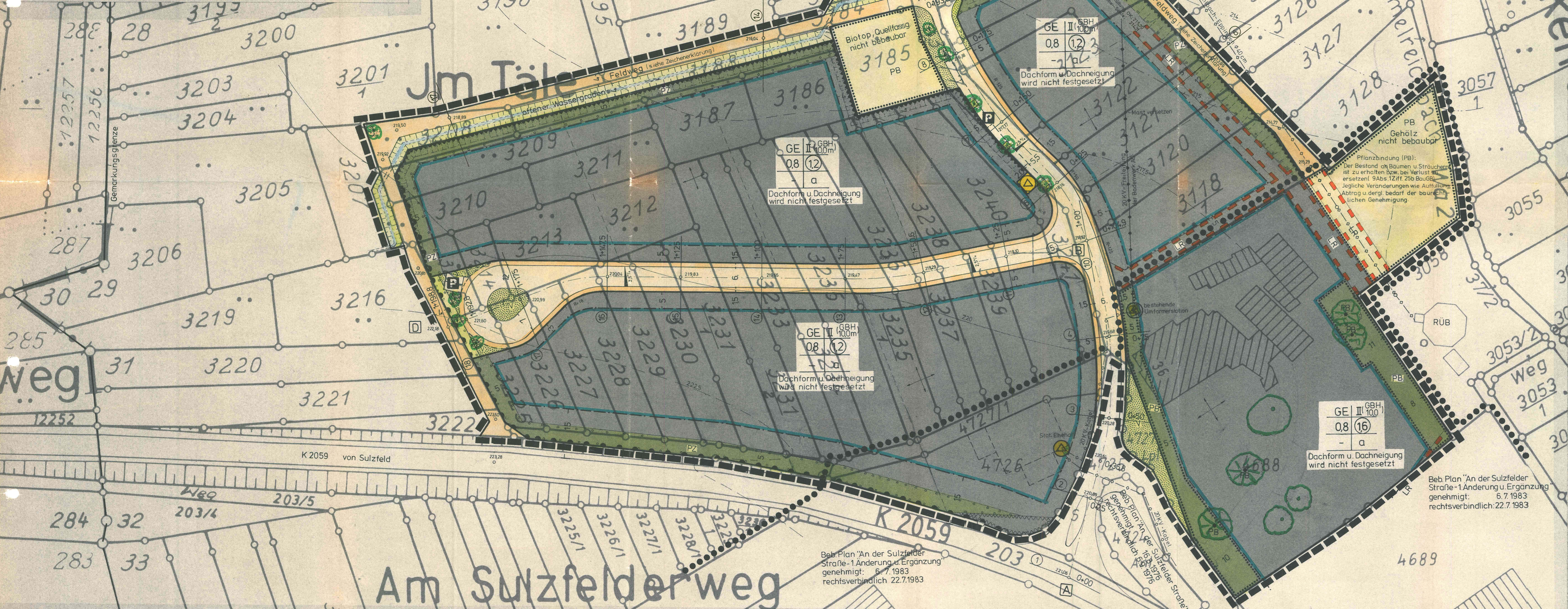
Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehende planungs- und baurechtlichen Festsetzungen sowie frühere bauplanmäßige Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen, farbigen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

- PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO vom 15.09.1977):**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
Siehe Einschrieb im Plan; Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse, die max. zulässige Grundflächen- und Geschosflächenzahl (GFZ) richtet sich nach den Eintragungen im Bebauungsplan.
 - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)
Abweichende Bauweise (a) - d. h. offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 u. 4 BauNVO ohne Beschränkung der Gebäudehöhen. Grenzbebauung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn auf dem Nachbargrundstück ebenfalls auf die Grenze gebaut ist bzw. wird.
Stellung der baulichen Anlagen entsprechend Planeintrag.
 - Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB).
Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich. Diese werden im Verhältnis 1:2 in die Grundstücke gelegt und sind in den Querprofilen dargestellt. Die sonstige Nutzung der Böschungen bleibt dem Eigentümer unbenommen. Längsschnitte und Querprofile sind Bestandteile des Bebauungsplans.
 - Stützwerke bei Herstellung der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von max. 30 cm und einer Tiefe von max. 40 cm erforderlich.
 - Pflanzzwang - PZ (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB)
Die im Lageplan gekennzeichneten Grundstücke sind am Übergang zur freien Landschaft durch eine landschaftgerechte Begrünung mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern einzugrünen.
Das Ausmaß der Pflanzung richtet sich nach den Eintragungen im Lageplan.
 - Pflanzbindung - PB (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB)
In den im Lageplan mit PB gekennzeichneten Bereichen bzw. bei Einzelbäumen ist der Bestand an Bäumen und Sträuchern zu erhalten, bzw. bei Verlust zu ersetzen.
 - Leitungsrecht - LR (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)
Auf den mit Leitungsrecht (LR) belegten Flächen sind bauliche Anlagen und solche Vorhaben, die das Leitungsrecht beeinträchtigen, unzulässig. Die Zugangs- und Anfahrtswege für Kanalschächte im Leitungsrecht zu Unterhaltungs- und Betriebszwecken muß jederzeit gewährleistet sein.
- BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO):**
 - Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO)
Als Höchstmaß zwischen der von der Baurechtsbehörde festgelegten Geländeoberkante und dem höchsten Punkt des Gebäudes sind 10,0 m zulässig (Ausnahmen für Kamine, Aufzüge, Kranabzüge, etc. sind zulässig).
Hinweis: Die Festlegung der Höhenlage der baulichen Anlagen erfolgt unter Beachtung der Ziff. 2.1 jeweils im baurechtlichen Verfahren.
 - Dachgestaltung (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)
Im gesamten Plangebiet sind ebene und geneigte Dächer zulässig.
 - Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)
Es wird darauf hingewiesen, daß Fassadenverkleidungen und die Dachdeckung aus metallglänzenden Materialien, sowie grelle, bläsende Farbtonen nicht zulässig sind.
 - Außenanlagen und Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO und § 9 (1) Ziff. 17 BauGB)
 - Geländevervillung:
Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.
In den im Lageplan bezeichneten Bereichen sind die Grundstücke vom Eigentümer bis auf das Straßenniveau aufzuschütten bzw. anzugleichen.
 - Einfriedigungen:
Die Höhe der Einfriedigungen darf max. 1,80 m betragen, wobei geschlossene Einfriedigungen unzulässig sind. Stützmauern dürfen bis zur maximalen Höhe von 0,80 m errichtet werden.
 - Werbeanlagen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)
Im Bereich der K 2059 sind in einem Abstand bis zu 20 m vom Fahrbandrand keine Werbeanlagen, die von der K 2059 aus sichtbar sind, zulässig.
- NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
 - Badenwerk AG:
Über das Plangebiet führt eine der örtlichen Versorgung dienende 20-kV-Freileitung, die im Plan eingezeichnet ist.
Zwischen den spannungsführenden Leitern sind in dieser Leitung und zu den errichtenden Gebäuden muß entsprechend den VDE-Bestimmungen bei größerem Durchhang und ausschlagenden Leitern jederzeit ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten werden. Der Mindestabstand von unteren Leitern bis zur Straße muß mindestens 7,0 m und zum sonstigen Gelände mindestens 6,0 m betragen.
 - Elektrische Versorgungseinrichtungen, wie zum Beispiel Kabelverteilerschränke und Masten dürfen auch später auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
 - Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.



ZEICHNERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN:

■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 ●●●●● bisherige Bebauungsplanabgrenzung "An der Sulzfelder Straße"
 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, § 1-15 BauNVO):
 ■ Gewerbegebiet § 8 BauNVO
 Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB und § 16-21 a BauNVO)
 II (GBH) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze - Gebäudehöhe
 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) höchstens, hier z. B. 0,8
 12 Geschosflächenzahl (GFZ) höchstens, hier z. B. 1,2
 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22, 23 BauNVO u. § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB):
 + Gebäudehauptrichtung
 a abweichende Bauweise, d. h. offene Bauweise, ohne Beschränkung der Gebäudehöhen
 — Baugrenze
 Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Ziff. 10 und § 24 BauGB):
 Sichtflächen an Straßeneinmündungen: Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Nutzung max. 0,80 m über öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 2 BauGB):

(die innere Aufgliederung ist unverbindlich):

- Gehweg, Fußweg
- Fahrbahn mit Höhenlage und Quergefälle
- öffentlicher Parkplatz mit Baumpflanzung
- Höhenlage des Straßenkörpers in Längsschnitten und Querprofilen dargestellt
- offener Wassergraben
- landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg, - keine Erschließungsanlage im Sinne § 127 FF BauGB
- Ein- und Ausfahrtsverbot

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 BauGB):

- Uiformerstation
- bestehende 20-kV-Freileitung

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

- Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen mit Baumpflanzung (§ 127 Abs. 2 Ziff. 4 BauGB)

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB):

- Leitungsrecht zugunsten der Stadt Eppingen

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB):

- Flächen für Abgrabungen
- Flächen für Aufschüttungen
- Bereich für Auffüllung zur Anpassung an Straßenniveau

Flächen für Anpflanzungen (Pflanzzwang - PZ) mit Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB):

- Pflanzzwang - PZ: Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern

Bindungen für best. Bepflanzungen (PB) und deren Erhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB:

- Pflanzbindung - PB: Erhaltung von Bäumen und Sträuchern bzw. von Einzelbäumen

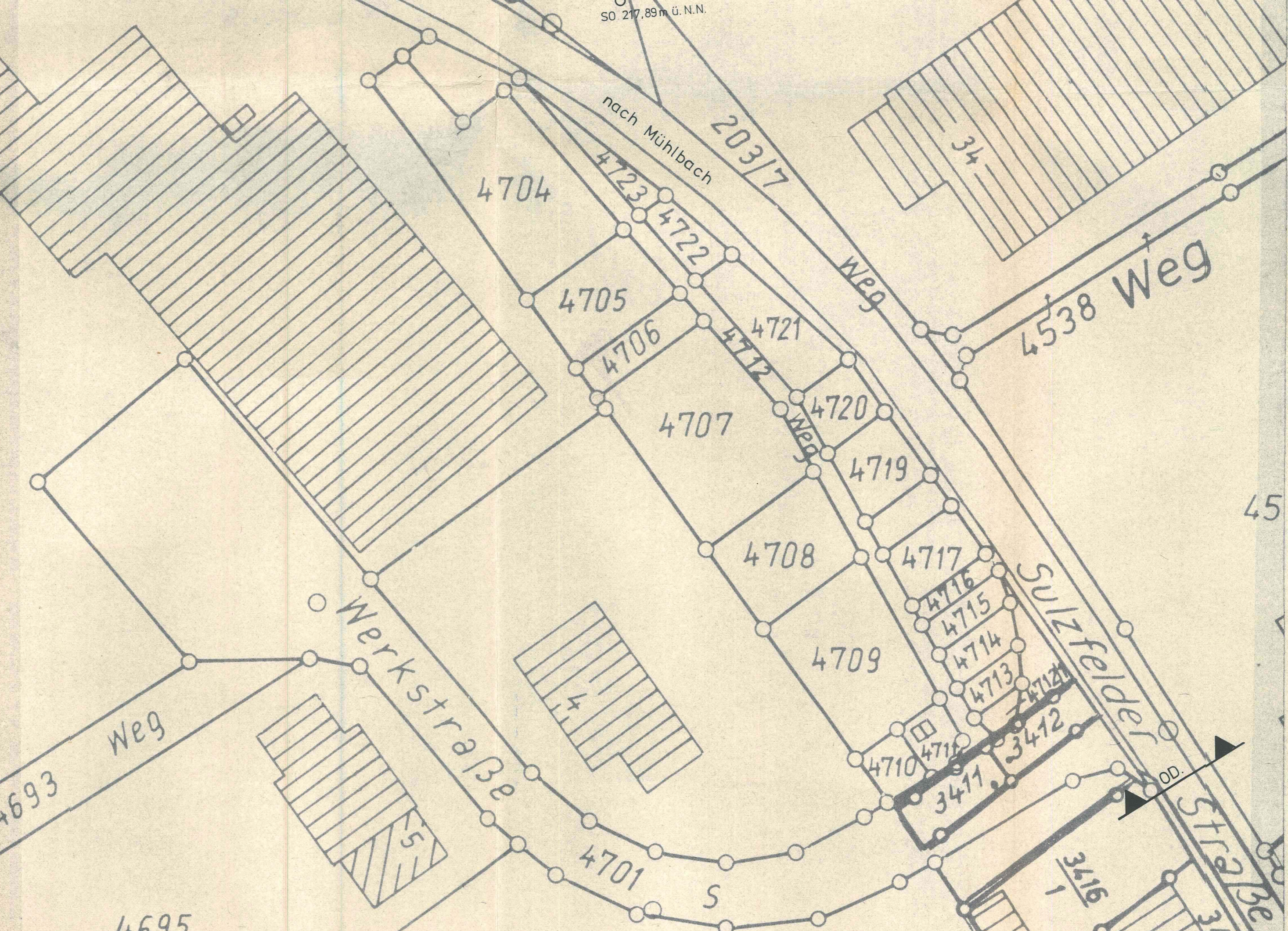
Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB):

- OD Grenze der Ortsdurchfahrt
- Künftige Grenzen nach Vorschlag des Planfertigers (unverbindlich)

Füllschemata der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (Z) mit Angabe der Gebäudehöhe (GBH)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosflächenzahl (GFZ)
Baummassenzahl (BMZ)	Bauweise

Dachform und Dachneigung



VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates (§ 2 BauGB)	am 08.09.1987/12.01.1988
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 18.09.1987/15.01.1988
Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am 18.09.1987/13.01.1988
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschl. Auslegungsbeschluss am 03.05.1988	
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 13.05.1988
Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 24.05.1988 bis 24.05.1988
Satzungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 10 BauGB	am 28.06.1988
Satzung zeigt und nicht beanstandet - Erlaß des Landrats-amtes Heilbronn (§ 11 BauGB)	am 12.09.1988
Bekanntmachung der Satzung und des Anzeigeverfahrens und damit rechtsverbindlich des Bebauungsplans (§ 11 BauGB)	am 14.10.1988

PLANFERTIGER: ZUR BEURKUNDUNG:
 BÜRGERMEISTER AMT EPPINGEN
 Die vorliegende Aufstellung entspricht dem vom Gemeinderat am 28.06.1988 beschlossenen Satzungsplan.
 Heilbronn, den 28.06.1988
 Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN: BEB. PLAN AN DER SULZFELDER STRASSE - TEIL 2-

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986, (BGBl. I, S. 2253), des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 3.10.1983 (Ges.Bl. S. 577) in Verbindung mit § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO i.d.F. vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) wird dieser Bebauungsplan als Ortsatzung festgesetzt.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen, farbigen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den

5.010

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

1. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO vom 15.09.1977):**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
Siehe Einschrieb im Plan; Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse, die max. zulässige Grundflächen- und Geschoßflächenzahl richtet sich nach den Eintragungen im Bebauungsplan.
 - 1.3 Bauweise, - überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)
Abweichende Bauweise (a) - d. h. offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 u. 4 BauNVO ohne Beschränkung der Gebäudelängen. Grenzbebauung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn auf dem Nachbargrundstück ebenfalls auf die Grenze gebaut ist bzw. wird.
Stellung der baulichen Anlagen entsprechend Planeintrag.
 - 1.4 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB).
Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich. Diese werden im Verhältnis 1:2 in die Grundstücke gelegt und sind in den Querprofilen dargestellt. Die sonstige Nutzung der Böschung bleibt dem Eigentümer unbenommen. Längsschnitte und Querprofile sind Bestandteile des Bebauungsplanes.
 - 1.5 Stützbauwerke bei Herstellung der Verkehrsflächen: (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von max. 30 cm und einer Tiefe von max. 40 cm erforderlich.
 - 1.6 Pflanzzwang - PZ (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB)
Die im Lageplan gekennzeichneten Grundstücke sind am Übergang zur freien Landschaft durch eine landschaftsgerechte Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern einzugrünen.
Das Ausmaß der Pflanzung richtet sich nach den Eintragungen im Lageplan.
 - 1.7 Pflanzbindung - PB (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB)
In den im Lageplan mit PB gekennzeichneten Bereichen bzw. bei Einzelbäumen ist der Bestand an Bäumen und Sträuchern zu erhalten, bzw. bei Verlust zu ersetzen.
 - 1.8 Leitungsrecht - LR (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)
Auf den mit Leitungsrecht (LR) belegten Flächen sind bauliche Anlagen und solche Vorhaben, die das Leitungsrecht beeinträchtigen, unzulässig. Die Zugangs- und Anfahrsmöglichkeit der Kanalschächte im Leitungsrecht zu Unterhaltungs- und Betriebszwecken muß jederzeit gewährleistet sein.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO):

2.1 Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO)

Als Höchstmaß zwischen der von der Baurechtsbehörde festgelegten Geländeoberkante und dem höchsten Punkt des Gebäudes sind 10,0 m zulässig (Ausnahmen für Kamine, Aufzüge, Kranbahnen u. dergl. sind zulässig).

Hinweis: Die Festlegung der Höhenlage der baulichen Anlage erfolgt unter Beachtung der Ziff. 2.1 jeweils im baurechtlichen Verfahren.

2.2 Dachgestaltung (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind ebene und geneigte Dächer zulässig.

2.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Es wird darauf hingewiesen, daß Fassadenverkleidungen und die Dachdeckung aus metallglänzenden Materialien, sowie grelle, blendende Farbtöne nicht zulässig sind.

2.4 Außenanlagen und Einfriedigungen:

(§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO und § 9 (1) Ziff. 17 BauGB)

1. Geländenivellierung:

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

In den im Lageplan bezeichneten Bereichen sind die Grundstücke vom Eigentümer bis auf das Straßenniveau aufzuschütten bzw. anzugleichen.

2. Einfriedigungen:

Die Höhe der Einfriedigungen darf max. 1,80 m betragen, wobei geschlossene Einfriedigungen unzulässig sind. Stützmauern dürfen bis zur maximalen Höhe von 0,80 m errichtet werden.

2.5 Werbeanlagen: (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Im Bereich der K 2059 sind in einem Abstand bis zu 20 m vom Fahrbahnrand keine Werbeanlagen, die von der K 2059 aus sichtbar sind, zulässig.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Badenwerk AG:

Über das Plangebiet führt eine der örtlichen Versorgung dienende 20-KV-Freileitung, die im Plan eingezeichnet ist.

Zwischen den spannungsführenden Leiterseilen dieser Leitung und den zu errichtenden Gebäuden muß entsprechend den VDE-Bestimmungen bei größerem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen jederzeit ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten werden. Der Mindestabstand vom unteren Leiterseil bis zur Straße muß mindestens 7,0 m und zum sonstigen Gelände mindestens 6,0 m betragen.

3.2 Elektrische Versorgungseinrichtungen, wie zum Beispiel Kabelverteilerschränke und Masten dürfen auch später auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

3.3 Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.