

# STADT EPPINGEN Stadtteil Muhlbach

## Bebauungsplan

### "An der Sulzfelder Straße III"

Maßstab 1 : 1000

#### Planzeichenerklärung

##### 1) Art der baulichen Nutzung

**GEe** eingeschränktes Gewerbegebiet  
§91(1) Nr.1 BauGB, §8 BauNVO

##### 2) Maß der baulichen Nutzung

**0,6** Grundflächenzahl  
§91(1) Nr. BauGB, §16, 17, 19 BauNVO  
**II** Zahl der Vollgeschosse (Hochstgrenze)  
§91(1) Nr. BauGB, §16, 20 BauNVO  
**offene Bauweise**  
zulässig sind Einzel- u. Doppelhäuser sowie Hausgruppen  
bis maximal 50m §91(1) Nr.1 BauGB, §22 BauNVO

##### 3) Überbaubare Grundstücksfläche

**Baugrenze**  
§91(1) Nr.2 BauGB, §23 BauNVO

##### 4) Verkehrsflächen (die innere Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich)

**offentliche Verkehrsfläche** mit Straßenhöhen  
§91(1) Nr.11 BauGB  
**Straßenbegrenzungslinie** (Fahrbahn/Gehweg)  
§91(1) Nr.11 BauGB  
**Feldweg** keine Erschließungsanlage im Sinne von §127 BauGB  
§91(1) Nr.18a BauGB  
**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**  
§91(1) Nr.11 BauGB  
**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**  
§91(1) Nr.4 BauGB

##### 5) Versorgungsanlagen

**Elektrizität**  
Trafostation  
§91(1) Nr.12 BauGB

##### 6) Grünfläche

**Offentl. u. Priv. Grünfläche** mit Zweckbestimmung  
§91(1) Nr.15 BauGB

##### 7) Wasserflächen

**Wassergraben**  
§91(1) Nr.16 BauGB

##### 8) Maßnahmen zum Schutz u. Entwicklung von Natur u. Landschaft

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§91(1) Nr.20 BauGB

**Pflanzbindung (PB)**  
§91(1) Nr.25b BauGB

**Pflanzzwang (PZ)**  
§91(1) Nr.25a BauGB

**Pflanzzwang für Einzelbäume (PZ/E)**  
§91(1) Nr.25a BauGB

**Fläche für Eingriffsausgleich**  
§91a, 91(1), 20, 25a BauGB

##### 9) Sonstige Planzeichen

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**  
§91(7) BauGB

**Gemarkungsgrenze/Regierungsbezirksgrenze**

**Leitungsrecht zu Gunsten der Bodenseewasserversorgung bzw. der Straßenbauverwaltung**  
§91(1) Ziff.21 BauGB

**Nachrichtlich**  
§91(6) BauGB

**vorgeschlagene Grundstücksgrenzen**  
(unverbindlich)

**Hohenlinien u. N.N.**

##### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse Gebäudehöhe über Verkehrsfläche (GBH)
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform/Dachneigung (m/n, max.)	



#### RECHTSGRUNDLAGEN

Die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. I S. 617) gilt ab 01.01.1996 und der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577).

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

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

Vermessungsamt Heilbronn, den 20.03.1998

#### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates (§2 BauGB) am 16.09.1997

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 21(1) BauGB) am 26.09.1997/02.10.1997

Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB (Beratung der Ziele und Zwecke) am 15.01.1998

Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses (§ 8(3) BauGB) am 19.02.1998

Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbeschluss am 05.05.1998

Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3(2) BauGB) am 15.05.1998

Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt (§ 3(2) BauGB) vom 25.05.1998 bis 08.07.1998

Satzungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 10 BauGB am 14.07.1998

Satzung angezogen und nicht beanstandet - Erlaß des Landratsamtes Heilbronn (§11 BauGB) am 28.09.1998

Öffentliche Bekanntmachung der Satzung und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gem § 10(3) BauGB am 09.10.1998

PLANFERTIGER AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 16.09.1997/5.05.1998/14.07.1998 Eppingen, den 14.07.1998

Bürgermeisteramt Eppingen - Bauplatz - Bürgermeisteramt

Czech, St.Verm. OAR Pretz, Bürgermeister

**STADT EPPINGEN**

**STADTTEIL MÜHLBACH**

**BEBAUUNGSPLAN**

**"SULZFELDER STRASSE III"**

**RECHTSGRUNDLAGEN:**

Die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) gültig ab 01.01.1996 und der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577).

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 18. Dezember 1990.

Vermessungsamt Heilbronn, den 20. März 1998

# TEXTTEIL:

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB i. V. mit Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

- entsprechend den Eintragungen im Plan -

- a) Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe) gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO
- b) Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- c) Versorgungsflächen i. V. m. Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 12 und 13 BauGB
- d) Wasserflächen bzw. Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16 BauGB
- e) Öffentliche und private Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen oder Erhalten von Bäumen und Sträuchern, sowie Grünflächen im Zusammenhang mit Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 und 26 BauGB

#### 1.1 a Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe):

§ 8 BauNVO i. V. mit § 1 (5) und 1 (9) BauNVO

Zulässig sind die in § 8 BauNVO genannten Nutzungen mit folgenden Einschränkungen:

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe aller Art
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.

#### 1.1 b Begriffserläuterung:

Aus Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg vom 01. Oktober 1986, 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, Auto- und Gartencenter, Hobby- und Do-it-yourself-Center, Fachmärkte, Fachdiscounter und dgl. und schließt auch (kleinere) Gemischtwarengeschäft 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.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung:**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse entsprechend Planeintrag.

Geschoßflächenzahl wird nicht festgesetzt.

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

## **1.3 Bauweise:**

(§ 9 (1) Nr. 2 i. V. m. § 22 BauNVO)

Innerhalb der Baugrenzen ist die offene Bauweise (o) festgesetzt.

In Baugebieten mit offener Bauweise (o) sind Gebäude zulässig als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m (§ 22 (2) BauNVO i. V. m. § 6 LBO).

## **1.4 Stellung der baulichen Anlagen:**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude ist parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze anzuordnen.

## **1.5 Stellplätze und Garagen:**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind auf der gesamten gewerblichen Baufläche zulässig mit Ausnahme den PZ- und PB-Flächen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nach jedem 6. Stellplatz eine Grünfläche von mindestens 2,50 m Breite mit Baum anzulegen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Fläche zulässig. Flächen für PKW-Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasengittersteinen und ähnliches zulässig.

## **1.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern** (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

### a) Höhenunterschiede durch Ausbau der Verkehrsanlagen

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen zum natürlichen Gelände ergeben, werden im Bereich der privaten Flächen im Verhältnis 1:2 ausgeglichen. Maß der Aufschüttungen und Abgrabungen siehe Ziff. 2.3 a) Abs. 2.

### b) Stützmauern/Böschungen

Sollten Stützmauern geländebedingt erforderlich werden, dürfen diese nur bis zu einer max. Höhe von 0,80 m errichtet werden. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 auszugleichen.

Zum Außenbereich hin beträgt die maximal zulässige Höhe der Stützmauer 0,40 m. Hier sind zusätzlich die Grenzabstände gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über das "Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg - NRG" einzuhalten.

Gemäß § 74 Abs. 1 Ziffer 7 LBO (örtliche Bauvorschriften) bedürfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, der Kenntnisgabe.

### c) 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.

## **1.7 Pflanzbindung (PB):**

(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

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

## 1.8 Pflanzzwang (PZ) - Begrünung:

(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

### a) PFLANZZWANG - EINZELBÄUME (PZ/E):

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend und kann im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde geringfügig verschoben werden. (Artenempfehlung siehe 1.8 c)).

### b) FLÄCHIGER PFLANZZWANG (PZ):

Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, hochwachsenden Obst- und/oder Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. (Artenempfehlung siehe 1.8 c)).

### c) ARTENEMPFEHLUNG ZUM PFLANZZWANG UND ZUR BEGRÜNUNG

#### Bäume:

Feldahorn, Bergahorn, Hainbuche, Buche, Walnuß, Apfel, Vogelkirsche, Zwetschge, Birne, Traubeneiche, Stieleiche, Speierling, Winterlinde.

#### Sträucher:

Roter Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, gewöhnlicher Liguster, rote Heckenkirsche, Traubenkirsche, Schlehe, kriechende Rose, Hundsrose, verschiedene Strauchrosen, schwarzer Holunder, Schneeball.

Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.

Als Uferbepflanzung werden empfohlen:

Z. B. Roterle, Esche, Silberweide, Saalweide, Bruchweide.

### d) Außenwandbegrünung

Eine Außenwandbegrünung der Gebäude ist aus ökologischen und gebäudeklimatischen Gründen wünschenswert.

#### Mögliche Rankgewächse:

Efeu, wilder Wein, gemeine Waldrebe, Hopfen, Gold-Geißblatt, Schling-Knöterich.

Weitere Gehölzarten entsprechend Vorschlagliste der Beratungsstelle für Grünplanung und Obstbau des LRA-Heilbronn sind zulässig.

## 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Grünordnung - Bodenschutz

§§ 1 (5), 1 (6), § 1 a und § 9 (1), 15, 17, 20, 25 und 26 BauGB und § 10 (1) LBO

### a) Einschränkung der Versiegelung

Auf den privaten Grundstücksflächen dürfen max. 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit geschlossener Oberfläche befestigt werden.

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

### b) Versickerungsbeläge

Gehwege, Fußwege, PKW-Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind so anzulegen, daß eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist.

### c) 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 Gehölzauswahlliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

### d) Öffentliche und private Grünflächen mit Zweckbestimmung

Diese Flächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung mit standortgerechten und heimischen Pflanzarten gemäß Gehölzauswahlliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

### e) Bodenschutz

Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster oder Verbundpflaster sandverlegt).

### f) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, daß je sechs Stellplätze mindestens ein Baum gemäß Artenempfehlung 1.8 c) gepflanzt wird.

### g) Erforderlicher Erdaushub ist weitgehend auf dem eigenen Grundstück bzw. im Baugebiet selbst zu belassen, bzw. in nutzbarem Zustand der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen.

HINWEIS:

Auf die Empfehlungen der landschaftsplanerischen und grünordnerischen Bearbeitung zum Bebauungsplan vom Februar 1998 wird hingewiesen (Büro Bioplan, Sinsheim).

**1.10 Leitungsrecht für Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung**  
(§ 9 Abs. 1, Ziff. 21. BauGB)

Das Leitungsrecht wird auf 3,00 m beidseits der Leitung festgesetzt. Auf den mit Leitungsrecht belegten Flächen sind bauliche Anlagen und solche Vorhaben, die das Leitungsrecht beeinträchtigen, unzulässig. Die Zugangs- und Anfahrmöglichkeit der Leitung zu Unterhaltungs- und Betriebszwecken muß jederzeit gewährleistet sein.

**1.11 Schutzbestimmungen zur Bodensee-Wasserversorgung (BWV):**

- a) **Folgende Nutzungsbeschränkungen sind einzuhalten:**  
Es dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die die Sicherheit und den Bestand der Leitung gefährden oder die Ausübung des Leitungsrechts beeinträchtigen.
- b) **Insbesondere gilt innerhalb des Schutzstreifens:**  
Keine Errichtung von Bauwerken.
- c) **Freihalten von Bewuchs, insbesondere tiefwurzelndem Gehölz; ausgenommen sind Sträucher, Buschobst u. ä.**
- d) **Nur leichte Befestigung des Geländes innerhalb des Schutzstreifens, Nutzung als Parkfläche ist mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.**
- e) **Keine Lagerung von Schüttgütern, Baustoffen oder sonstigen aufwendig umzusetzenden Gütern.**
- f) **Geländeveränderungen - insbesondere Abtragungen und Aufschüttungen - sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.**
- g) **Maßnahmen seitens des Bauherrn im Bereich des Schutzstreifens, z. B. die Querung mit Hausanschlußleitung o. ä., bedürfen der Abstimmung mit der BWV.**
- h) **Baumaßnahmen auf den Flurstücken im Bereich des Leitungsrechts bedürfen in jedem Fall der vorherigen Zustimmung der BWV. Soweit durch die geplante Maßnahme eine Gefährdung der Leitung zu befürchten ist, kann eine Zustimmung nur erfolgen, wenn die von der BWV vorzugebenden Schutzmaßnahmen getroffen und die Kosten vom Veranlasser getragen werden.**

- i) Die Bebauung von Grundstücken, durch die der Schutzstreifen verläuft, sind der BWV rechtzeitig vor Baubeginn schriftlich unter folgender Adresse anzuzeigen:  
**Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung (Tel.: 0711/973-0) Postfach 801180, 70511 Stuttgart**

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

(§ 9 (4) i. V. m. § 74 LBO)

### 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

(§ 74 LBO i. V. m. § 9 (1) BauGB)

#### DÄCHER:

Dachform und Dachneigung wird nicht festgesetzt. Zulässig sind ebene und geneigte Dachformen. Sofern Gebäude in Flachdach ausgeführt werden, sind diese, - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten, - mit Gräsern und Wildkräutern extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

#### FARBGEBUNG:

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

Dachdeckung der Wohngebäude mit naturrot - rotbraunen Materialien.

#### GESTALTUNG:

Baukörper über 30 m Länge sind durch geeignete baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern. Geschlossene Wandflächen sind mit einer Kletterpflanze je 5,00 lfdm Wandfläche zu begrünen. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden, wenn ein Begrünungsausgleich geschaffen wird.

### 2.2 Gebäudehöhen:

(§ 74 (1) und (7) LBO)

Gebäudehöhe für II-geschossige Bebauung max. 10,00 m.

Die Gebäudehöhe entsprechend Planeintrag ist das Höchstmaß zwischen festgesetzter Geländeoberfläche und dem Dachfirst bzw. Gebäudeoberkante (i.V.m. § 16 (3) BauNVO).

Als festgesetzte Geländeoberfläche gelten die Höhen der angrenzenden Verkehrsflächen bzw. die im Plan besonders gekennzeichneten Bereiche.

Für Silos, Aufzüge, Kamine, Kranbahnen, Filteranlagen und dergleichen sind Ausnahmen zulässig.

## 2.3 Außenanlagen und Einfriedigungen:

(§ 74 (1) LBO und § 9 (1) 17 BauGB)

### a) Geländenivellierung:

Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Zulässig sind bepflanzte Böschungen, wobei Stützmauern die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen.

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

### b) Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Gehweg und Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, sofern diese nicht als Stellplätze benötigt werden.

Stellplätze für mehr als 6 Pkw in diesem Bereich sind durch Grünstreifen und Bäume zu gliedern.

### c) Einfriedigungen:

Bepflanzung, Maschendraht, Stab- oder Wellgitter mit Sockel bis 2,0 m Höhe.

## 2.4 Werbeanlagen:

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der K 2059 sind Werbeanlagen, die von der Straße aus sichtbar sind, nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Ausnahmen sind nur im Einvernehmen mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde gem. StVO § 33 Abs. 1 Ziff. 3 für die Errichtung von Werbeanlagen entlang überörtlicher Straßen zulässig.

## 2.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) 2 LBO)

Oberflächenwasser aus Versickerungsflächen einschließlich anfallendem Wasser von Dachflächen ist möglichst auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Zur vorübergehenden Speicherung werden Zisternen empfohlen, die durch einen Überlauf an das öffentliche Entwässerungssystem (Regenwasserkanal) anzuschließen sind. Die Entnahme von gespeichertem Regenwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.

### **3. HINWEIS UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN**

Nachrichtliche Übernahme von Vorschriften:  
(§ 9 Abs. 6 BauGB, § 10 und § 74 Abs. 1 LBO)

#### **3.1 Erdaushub**

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

#### **3.2 Belange des Landesdenkmalamtes**

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmal-schutzbehörde oder der Gemeinde Eppingen anzuzeigen (§ 20 DSchG).

#### **3.3 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 nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, 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 Bodenschutzbehörde zu melden.

#### **3.4 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.

#### **3.5 Nachbarrecht**

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