

STADT EPPINGEN

STADTTEIL RICHEN

LANDKREIS HEILBRONN

BEBAUUNGSPLAN

„HEILIGENBERG“

M. 1:500

RECHTSGRUNDLAGEN
 Dieses Bebauungsplan ist § 2, 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BauBzG) vom 18.06.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert am 06.07.1979 (BGBl. I S. 969), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.F.v. vom 03.10.1969 (EckSt. S. 577) in Verbindung mit § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (GesBl. S. 270), Es gilt die Bauabstandsverordnung (BauAV) i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).

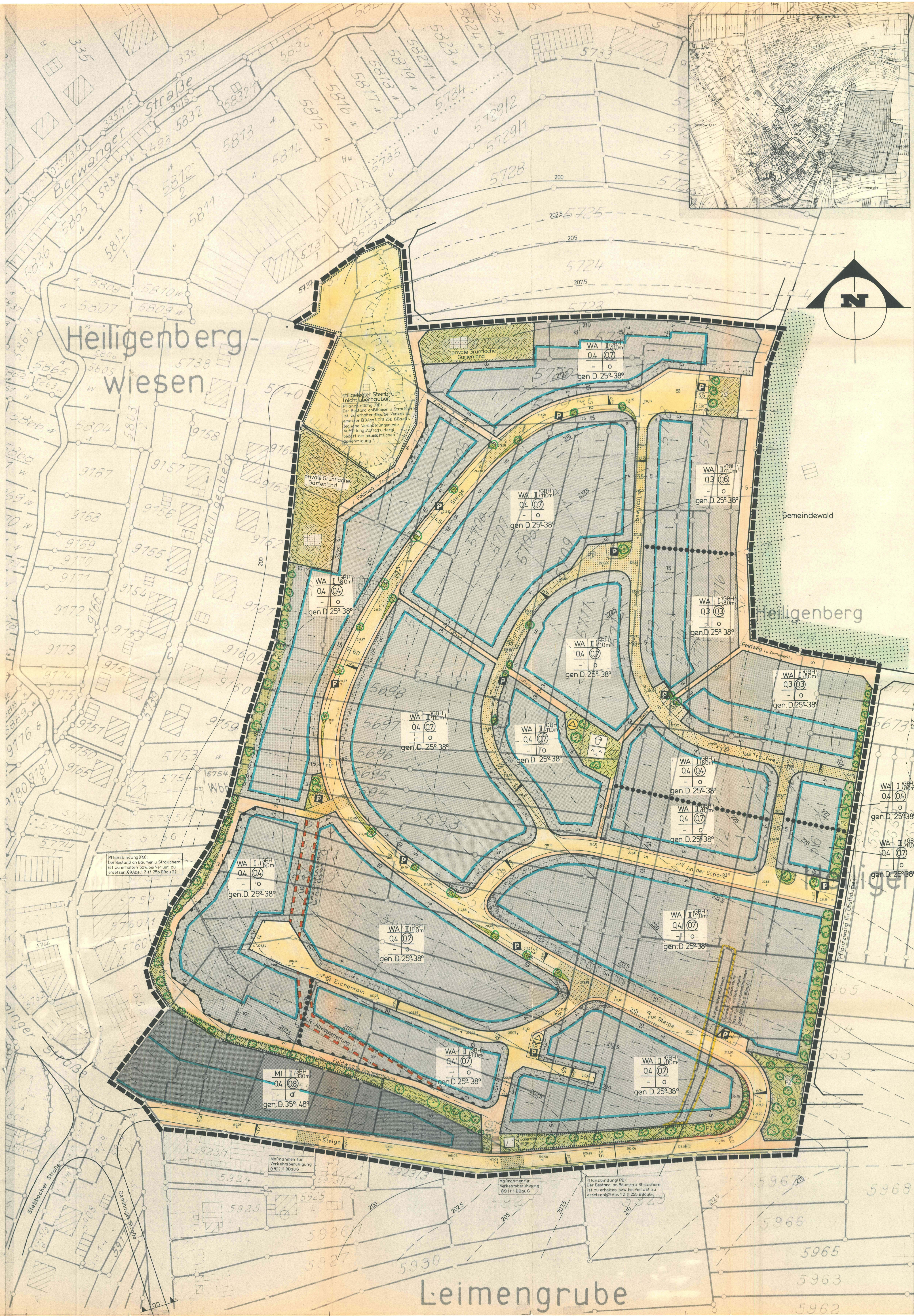
Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowie frühere baulastliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgegeben und durch die zeichnerischen, farbigen und textlichen Festsetzungen ersetzt.
 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, dem 28.8.1986, gez. Bänder

TEXTTEIL
 In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

- PLANNINGSCHLIEßLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauBzG i. V. m. BauAV vom 15.09.1977):**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBzG, §§ 1 - 15 BauAV) (entsprechend den Eintragungen im Plan)
 - a) Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauAV
 Im allgemeinen Wohngebiet werden die Ausmaßen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 2, 4 und 5 BauAV nicht zugelassen.
 - b) Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauAV
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBzG, §§ 16 - 21 BauAV) siehe Eintrag im Plan
 - Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauAV i.V.m. § 2 Abs. 5 LBO i.d.F. vom 28.11.1983) siehe Eintrag im Plan
 - Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBzG, § 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO) Frischrichtung und Gebäudehauptrichtung entsprechend dem Eintragungen im Plan.
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBzG und § 22 BauAV) entsprechend den Einträgen im Plan:
 - a) offen (o), - zugelassen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m
 - b) abweichende Bauweise (a) - d. u. offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 u. 4 BauAV ohne Beschränkung der Gebäudehöhen, Grenzabstände beim ununterbrochenen Zuspielen werden, wenn auf dem Nachbargrundstück ebenfalls auf die Grenze gebaut ist bzw. wird.
 - Böschungen und Stützmauern bei Herstellung der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauAV) Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angegebenen Anlagenebenen in einem Neigungsverhältnis 1 : 1,5 zu errichten, die im Plan bzw. den Geländeunterlagen dargestellten Flächen für Abtragungen bzw. Aufschüttungen stellen den äußersten Umfang des notwendigen Erd- bzw. Auftrags dar. Die sonstige Nutzung der Böschung bleibt dem Eigentümer vorbehalten. Anstelle der Böschungen bzw. zur Verengung derselben, können von Eigentümer Stützmauern bis zu 0,80 m Höhe hergestellt werden.
 - Stützmauer bei Herstellung der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauAV) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützmauern entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von max. 30 cm und einer Tiefe von max. 40 cm erforderlich.
 - Pflanzung - PZ (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauAV) Die im Lageplan mit PZ gekennzeichneten Flächen sind im Übergang zur freien Landschaft und als Lärmschirmung durch eine landschaftgerechte Begrünung mit Laubbäumen und Sträuchern einzuräumen.
 Das Ausmaß der Pflanzung richtet sich nach den Eintragungen im Lageplan.
 - Pflanzbindung - PB (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauAV) (entsprechend den Eintragungen im Plan)
 - Leitungsrecht - LR (§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauAV) Auf den mit Leitungsrecht (LR) belegten Flächen sind bauliche Anlagen und solche Vorhaben, die das Leitungsrecht beeinträchtigen, unzulässig. Die Zugangs- und Anfahrtsrechte der Kanalschächte im Leitungsrecht zu Unterleitungs- und Betriebszwecken sind jederzeit gewährleistet sein.

- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 75 LBO):**
 - Gebäudehöhen (GRH) (§ 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO i.V.m. § 16 Abs. 3 BauAV) (siehe Eintrag im Plan)
 Höchstmaß zwischen der von der Baurechtsbehörde festgelegten Geländeoberfläche und dem Dachfirst, bei 1-gesch. Gebäuden 8,0 m bei 1-gesch. Gebäuden 11,0 m
 - Garagen (§ 73 Abs. 1 LBO, GeAV) Dachform freistehender Garagen: Flach- und geneigtes Dach zulässig
 - Außere Gestaltung - Dächer (§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)
 - Dachform und Dachneigung: Geneigte Dachformen u. Dachneigung u/ Pfannenrost, Flachdach und Pultdach unzulässig
 - Dachdeckung: Ziegel oder hakenlos abrottenes Material, Schwerer Farben sind unzulässig
 Außenfassaden: Es sind nur gedeckte Fassaden zu verwenden, reflektierende Teile sind unzulässig
 - Außenanlagen und Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO u. § 9 (1) Ziff. 17 BauAV)
 - Geländevorrichtung: Die Geländevorrichtung benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind von Eigentümern bis auf das Straßenniveau aufzuschütten und anzulegen.
 - Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen: Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Fahrbahn und Baureite sind gärtnerisch einzugliedern und zu unterhalten, sofern diese nicht als Stellplätze benötigt werden. Stellplätze für mehr als 4 Pkw sind durch Grenzstreifen und Bäume zu gliedern.
 - Einfriedigungen: Als Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsraum sind gestattet:
 - bei niveaugleichem Anschluß: Mauerwerk bis 0,40 m Höhe mit Eisorn- oder Holzpfostenabstand bis zu einer Höhe von 1,00 m einschließlich Mauerwerk oder mit Heckeneinfriedigung bis zu 1,00 m Höhe.
 - bei höher liegenden Grundstücksflächen: Stützmauern bis zu 0,80 m Höhe und einer beplanten Böschung mit einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5
 - Einfriedigungen zwischen den Grundstücken sind durch Hecken, Sträucher oder Baumgruppen ebenfalls in Verbindung mit Maschendrahtzaun bis 1,00 m Höhe zulässig

- WICHTIGSTE ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauBzG):**
 - Hinweis auf Wasserschutzgebiet: Der gesamte Planbereich liegt in der Wasserschutzzone III A auf die entsprechende Rechtsverordnung und die wesentlichen genehmigungspflichtigen beim Lagern von Müll und deren zwangsweise UÜ-Übertragung wird hingewiesen, insbesondere sind die Ziff. 2 u. 5 der Rechtsverordnung zu beachten.
 - Bodenwerk AB: Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbescheid des Gemeinderates (§ 2 BauBzG) (5 2 Abs. 1 BauBzG)	am 4. Dezember 1984
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 14. Dezember 1984
Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BauBzG	am 14.12.1984/22.02.1985
Einwurfsbescheid des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbekanntmachung	am 11.1.1986
Ortsratliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 2 a Abs. 6 BauBzG)	am 21.11.1986
Entwurf mit Begründung öffentlich ausgesetzt (§ 2 a Abs. 6 BauBzG)	vom 1.12.1986 bis 5.1.1987
Satzungsbescheid des Gemeinderates gem. § 10 BauBzG	am 10.3.1987
Gewerbet durch Erlaß des Landratsamtes Heilbronn (§ 11 BauBzG)	am 26.6.1987
Bekanntmachung der Genehmigung und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gem. § 12 BauBzG	am 10.7.1987

PLANFERTIGER: ZUR BEGRÜNDUNG:
 BÜRGEMEISTER EPPINGEN
 Amt III - Bau u. S. T.
 Eppingen, den 04.12.1984/25.06.1985/11.11.1986/10.3.1987
 im Auftrag: Bürgermeisterei Eppingen
 C + C h Stadtver.-übernahmeamt Eppingen

ZEICHNERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN.

— — — — —	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauBzG)
WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
— — — — —	Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauBzG und § 15 - 21 BauAV)
— — — — —	Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) höchstens, hier z. B. 0,4
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ) höchstens, hier z. B. 0,8
gen. D.	geneigte Dachform z. B. 25° - 38° - (Pultdach und Flachdach ist unzulässig)
— — — — —	Beweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22, 23 BauAV und § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauBzG)
— — — — —	Früschrichtung und Gebäudehauptrichtung - (Eine Abweichung an Eckgrundstücken ist zulässig)
— — — — —	offene Bauweise
— — — — —	Baugrenze
— — — — —	Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Ziffer 10 und 24 BauAV):
— — — — —	Sichtflächen an Straßeneinmündungen: Bebauung, Begrünung, Einfriedigung und Nutzung max. 0,80 m über öffentliche Verkehrsfläche
— — — — —	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 2 BauAV): (Die innere Aufgliederung ist unverbindlich):
— — — — —	Gelweg, Fußweg
— — — — —	Fahrbahn mit Höhenlage u. Querfälle
— — — — —	öffentlicher Parkplatz mit Bumpflanzung
— — — — —	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Mischfläche, mit Motoren für die Verkehrsübertragung
— — — — —	landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg - keine Erschließungsanlage im Sinne § 127 ff BauAV
— — — — —	Begrenzungslinie von Verkehrsflächen ohne Ein- und Ausfahrt
— — — — —	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 12 BauAV):
— — — — —	Uniformversterker
— — — — —	Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauAV):
— — — — —	Spielfeld
— — — — —	Parkanlage, öffentliche Grünanlage
— — — — —	private Grünfläche - Gartenland
— — — — —	Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 127 Abs. 2 Ziffer 3 BauAV)
— — — — —	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauAV):
— — — — —	Leitungsrecht zugunsten der Stadt Eppingen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 26 BauAV):
— — — — —	Flächen für Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Ziffer 26 BauAV):
— — — — —	Flächen für Aufschüttungen
— — — — —	Stützmauer z. B. max. 1,2 m
— — — — —	Flächen für Begrünungen (Pflanzung - PZ) mit Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauAV):
— — — — —	Pflanzung - PZ
— — — — —	Begrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern
— — — — —	Bindungen für best. Begrünungen (PB) und deren Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauAV:
— — — — —	Pflanzbindung - PB
— — — — —	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
— — — — —	Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 5 BauAV:
— — — — —	Hinweis auf aufzufüllen Hohlweg
— — — — —	Gemeinschaftliche und nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauAV):
— — — — —	Grenze der Ortsdurchfahrt
— — — — —	künftige Grenzen nach Vorschlag des Planfertigers (unverbindlich)
— — — — —	Fläche der Nutzungsschablone
— — — — —	Art der baul. Nutzung
— — — — —	Zahl der Vollgeschosse (Z) mit Angabe der Gebäudehöhe (GRH)
— — — — —	Grundflächenzahl (GRZ)
— — — — —	Geschossflächenzahl (GFZ)
— — — — —	Bauweise
— — — — —	Dachform und Dachneigung

Genehmigt
 und Vergebung des Landratsamtes
 Heilbronn vom 28. Juni 1987

RECHTSGRUNDLAGEN

dieses Bebauungsplanes sind § 2, 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert am 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (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).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).

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 zeichnerischen, farbigen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981, Vermessungsamt Heilbronn, den 29.8.1986, gez. Binder

TEXTTEIL :

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

- | | | |
|------|--|---|
| 1. | <u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BBauG i. V. m. BauNVO vom 15.09.1977):</u> | |
| 1.1 | <u>Art der baulichen Nutzung</u>
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 1 - 15 BauNVO) | (entsprechend den Eintragungen im Plan)

a) Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 2, 4 und 5 BauNVO nicht zugelassen.
b) Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO |
| 1.2 | <u>Maß der baulichen Nutzung:</u>
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 16 - 21 a BauNVO) | siehe Einschrieb im Plan |
| 1.3 | <u>Zahl der Vollgeschosse</u>
(§ 18 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 5 LBO i.d.F. vom 28.11.1983) | siehe Einschrieb im Plan |
| 1.4 | <u>Stellung der baulichen Anlagen</u>
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BBauG, § 73 Abs.1 Ziff. 1 LBO) | Einstrichung und Gebäudehauptrichtung entsprechend den Eintragungen im Plan. |
| 1.5 | <u>Bauweise</u>
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO) | entsprechend den Einschrieben im Plan:
a) offen (o), - zugelassen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m
b) 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. |
| 1.6 | <u>Böschungen und Stützmauern bei Herstellung der Verkehrsflächen</u>
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BBauG) | Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Bauflächen in einem Neigungsverhältnis 1 : 1,5 zu errichten. Die im Plan bzw. den Geländeschnitten dargestellte Fläche für Abgrabungen bzw. Aufschüttungen stellen den äußersten Umfang des notwendigen Erdab- bzw. Auftrags dar. Die sonstige Nutzung der Böschung bleibt dem Eigentümer unbenommen. Anstelle der Böschungen bzw. zur Verringerung derselben, können vom Eigentümer Stützmauern bis zu 0,80 m Höhe hergestellt werden. |
| 1.7 | <u>Stützbauwerke bei Herstellung der Verkehrsflächen:</u>
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BBauG) | Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von max. 30 cm und einer Tiefe von max. 40 cm erforderlich. |
| 1.8 | <u>Pflanzzwang - PZ</u>
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BBauG) | Die im Lageplan mit PZ gekennzeichneten Flächen sind am Übergang zur freien Landschaft und als Lärmabschirmung durch eine landschaftsgerechte Bepflanzung mit Laubbäumen und Sträuchern einzugrünen.
Das Ausmaß der Pflanzung richtet sich nach den Eintragungen im Lageplan. |
| 1.9 | <u>Pflanzbindung - PB</u>
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BBauG) | (entsprechend den Eintragungen im Plan) |
| 1.10 | <u>Leitungsrecht - LR</u>
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BBauG) | Auf den mit Leitungsrecht (LR) belegten Flächen sind bauliche Anlagen und solche Vorhaben, die das Leitungsrecht beeinträchtigen - unzulässig. Die Zugangs- u. Anfahrbarkeit der Kanalschächte im Leitungsrecht zu Unterhaltungs- und Betriebszwecken muß jederzeit gewährleistet sein. |

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO):

2.1 Gebäudehöhen (GBH)

(§ 73 Abs. 1 Ziff. 7 LBO i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO)

(siehe Einschrieb im Plan)
Höchstmaß zwischen der von der Baurechtsbehörde festgelegten Geländeoberfläche und dem Dachfirst.
bei 1-gesch. Gebäuden 8,0 m
bei 11-gesch. Gebäuden 11,0 m

2.2 Garagen

(§ 73 Abs. 1 LBO, GaVO)

Dachform freistehender Garagen:
Flach- und geneigtes Dach zulässig

2.3 Außere Gestaltung - Dächer

(§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

a) Dachform und Dachneigung:

Geneigte Dachformen u Dachneigung lt Planeintrag.
Flachdach und Pultdach unzulässig.

b) Dachdeckung: Ziegel oder braunes bis rotbraunes Material.
Schwarze Farben sind unzulässig

Außenfassaden: Es sind nur gedeckte Farbtöne zu verwenden.
Reflektierende Teile sind unzulässig

2.4 Außenanlagen und Einfriedigungen

(§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO u. § 9 (1) Ziff. 17 BBauG)

1. Geländenivellierung:

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.
Die Baugrundstücke sind vom Eigentümer bis auf das Straßenniveau aufzuschütten und anzugleichen.

2. Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Fahrbahn und Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, sofern diese nicht als Stellplätze benötigt werden.
Stellplätze für mehr als 4 Pkw sind durch Grünstreifen und Bäume zu gliedern.

3. Einfriedigungen:

Als Einfriedigungen am öffentlichen Verkehrsraum sind gestattet

a) bei niveaugleichem Anschluß: Mauersockel bis 0,40 m Höhe mit Eisen- oder Holzgitteraufsatz bis zu einer Höhe von 1,00 m einschließlich Mauersockel oder mit Heckenhinterpflanzung bis zu 1,00 m Höhe.

b) Bei höherliegendem Grundstücksgelände Stützmauern bis zu 0,80 m Höhe und einer bepflanzten Böschung mit einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5

c) Einfriedigungen zwischen den Grundstücken sind durch Hecken, Sträucher oder Baumgruppen eventuell in Verbindung mit Maschendrahtzaun bis 1,00 m Höhe zulässig

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BBauG):

3.1 Hinweis auf Wasserschutzgebiet:

Der gesamte Planbereich liegt in der Wasserschutzzone III A. Auf die entsprechende Rechtsverordnung und die wasserrechtliche Genehmigungspflicht beim Lagern von Holz und deren zweijährige TÜV-Überprüfung wird hingewiesen. Insbesondere sind die Ziff. 2 u. 5 der Rechtsverordnung zu beachten.

3.2 Badenwerk AG:

Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.