





## RECHTSGRUNDLAGEN

dieses Bebauungsplanes sind § 2, 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert am 6. 7. 1979 (BGBl. I S. 949), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 3. 10. 1983 (Ges.B1. S. 377) in Verbindung mit § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28. 11. 1983 (Ges.B1. S. 770).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763).

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 3. Sept. 1984  
Stand der Planunterlage 9. Sept. 1982

## TEXTTEIL:

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BBauG i. V. m. BauNVO vom 15. 9. 1977):

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 1 - 15 BauNVO)

(entsprechend den Eintragungen im Plan)

a) Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

b) Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe) gem. § 8 BauNVO  
i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO

c) Gewerbegebiet uneingeschränkt (GE) gem. § 8 BauNVO

#### 1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 16 - 21 a BauNVO)

siehe Einschrieb im Plan.

#### 1.3 Zahl der Vollgeschosse:

(§ 18 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 5 LBO i.d.F.  
vom 28. 11. 1983)

siehe Einschrieb im Plan.

#### 1.4 Stellung der baulichen Anlagen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Gebäudefangsachsen parallel zu den im Lageplan  
angegebenen Richtungspfeilen.  
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß  
§ 14 BauNVO sind von dieser Festlegung nicht betroffen.

#### 1.5 Stützbauwerke bei Herstellung der Verkehrs- flächen:

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BBauG)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffent-  
lichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unter-  
irdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer  
Breite von max. 30 cm und einer Tiefe von max. 40 cm er-  
forderlich.

#### 1.6 Pflanzzwang - PZ:

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BBauG)

Die im Lageplan gekennzeichneten Grundstücke sind am  
Übergang zur freien Landschaft durch eine landschaftsge-  
rechte Bepflanzung mit Laubbäumen und Sträuchern ein-  
zugrünen.  
Das Ausmaß der Pflanzung richtet sich nach den Eintragungen  
im Lageplan.

### 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO):

#### 2.1 Gebäudehöhen:

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

(siehe Einschrieb im Plan)

Höchstmaß zwischen Straßenniveau (Achse) und der First-  
linie, bzw. der obersten Außenwandbegrenzung beim Flach-  
dach mit Ausnahme von Silos, Kaminen, Aufzügen, Kranbahnen  
und dergleichen.

#### 2.2 Äußere Gestaltung - Dächer:

(§ 73 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Dachform und Dachneigung lt. Planeintrag.

Im MI: geneigte Dächer mit Dachneigung 25° - 35°  
sonst keine Festsetzung.

Für Dachdeckung und äußere Gestaltung sind metallisch,  
weiß-graue und grellgränzende Materialien unzulässig,  
desgleichen schwarz und anthrazit

2.3 Außenanlagen und Einfriedigungen:

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

1. Geländeneivellierung:

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:

a) Bepflanzung, Maschendrahtzaun, sowie Stab- oder Wellgitter mit Sockel bis 2,0 m Höhe  
Mit der Einfriedigung zu den öffentlichen Verkehrsflächen darf die Baugrenze nicht überschritten werden.

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

3.1 Badenwerk AG:

1. Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

2. Zwischen den spannungsführenden Leiterseilen der über das Baugebiet führenden 20-kV-Freileitung und den zu errichtenden Gebäuden ist entsprechend den VDE-Bestimmungen bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen jederzeit ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten. Der Mindestabstand vom unteren Leiterseil bis zur Straße muß mindestens 7,0 m und zum sonstigen Gelände mindestens 6,0 m betragen.

3.2 Hinweis zur Entwässerung:

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.  
Für die Einleitung des Niederschlagswassers ist jeweils die Einleitungserlaubnis beim Landratsamt einzuholen.

3.3 Hinweis auf Wasserschutzgebiet:

Der Südteil des Gewerbegebietes liegt in der weiteren Wasserschutzzone III B. Auf die entsprechende Rechtsverordnung und die wasserrechtliche Genehmigungspflicht beim Lagern von Heizöl und deren zweijährige TÜV-Überprüfung wird hingewiesen. Insbesondere sind die Ziff. 2 u. 5 der Rechtsverordnung zu beachten.