

Stadtteil Kleingartach

Bebauungsplan

„GEMMINGER FELD III“

Maßstab 1:1000

1) Art der baulichen Nutzung

- Mie** eingeschränktes Mischgebiet
§9 Abs 1 Nr 1 BauGB, §16, 17, 19 BauNVO
- GEe** eingeschränktes Gewerbegebiet
§9 Abs 1 Nr 1 BauGB, §8 BauNVO

2) Maß der baulichen Nutzung

- 0,8** Grundflächenzahl
§9 Abs 1 Nr 1 BauGB, §16, 17, 19 BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse (Hochstgrenze)
§9 Abs 1 Nr 1 BauGB, §16, 20 BauNVO
- ▲** Für die Höhenbestimmung maßgebende Verkehrsfläche

3) Bauweise, Baugrenzen

- o** offene Bauweise (Gebäudeanlage max. 50m)
§9 Abs 1 Nr 2 BauGB, §22 BauNVO
- Baugrenze
§9 Abs 1 Nr 2 BauGB, §23 BauNVO

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

- öffentliche Verkehrsfläche
§9 Abs 1 Nr 11 BauGB
- ▨** Straßenbegrenzungslinie (Fahrbahn/Gehweg)
§9 Abs 1 Nr 11 BauGB
- ▩** Feldweg (keine Erschließungsanlage im Sinne von §127 BauGB)
§9 Abs 1 Nr 11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung Öffentliche Parkplätze)
§9 Abs 1 Nr 11 BauGB

5) Versorgungsanlagen

- ⚡** Elektrizität
§9 Abs 1 Nr 12 BauGB

6) Grünfläche

- Öffentliche Grünfläche
§9 Abs 1 Nr 15 BauGB
- Private Grünfläche
§9 Abs 1 Nr 15 BauGB

7) Wasserflächen

- ▨** Wassergraben
§9 Abs 1 Nr 16 BauGB

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

- EA** Fläche für Eingriffsausgleich
§19 Abs 2 BauGB
- EA** Pflanzbindung
§9 Abs 1 Nr 25a BauGB
- Pflanzgebiet für Einzelbaume
§9 Abs 1 Nr 25a BauGB

9) Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§9 Abs 7 BauGB
- LR** Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Eppingen
§9 Abs 1 Nr 25b BauGB

- Nachrichtlich §19 Abs 2 BauGB**
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
 - Höhenlinie u NN

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (Gebäudeform (GBH))	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	
Dachform/Dachneigung (m / max.)	

RECHTSGRUNDLAGEN

Die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.09.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.06.2004 (BGBl. I S. 1599) m.w. 2.07.2004, die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 15) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. I S. 477) gültig ab 01.01.1996, die Gemeindeordnung (GemO) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1993 (GBl. S. 277), das Wasserrecht (WRG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.03.1995 (GBl. S. 385) sowie das Naturschutzgesetz (NatSchG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.03.1995 (GBl. S. 385) sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (GBl. S. 802)

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 Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.
Stand der Planunterlagen August 2003

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß §2 BauGB (Genehmigung des Verfahrens)	am 15.06.1999
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß §2 Abs 1 BauGB	am 25.06.1999
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates Bürgerbefragung gemäß §3 Abs 1 BauGB (Darlegung der Ziele und Zwecke)	am 13.10.1999
Zustimmungsbeschluss des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen-Gemmingen-Hillingen aufgrund §8 Abs 3 BauGB (Parallelverfahren)	am 04.05.2000
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 BauGB	vom 13.06.2000 bis 15.07.2000
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbeschluss	am 26.09.2000 23.03.2004 16.09.2004
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß §3 Abs 2 BauGB	am 16.02.2001 02.04.2004 17.09.2004
Offenlage von Entwurf mit Begründung gemäß §3 Abs 2 BauGB	vom 16.02.2001 bis 26.03.2001
Erneute Offenlage von Entwurf mit Begründung gemäß §3 Abs 2 BauGB	vom 13.04.2004 bis 14.05.2004
Erneute Offenlage von Entwurf mit Begründung gemäß §3 Abs 2 BauGB	vom 27.09.2004 bis 29.10.2004
Satzungsbeschluss des Gemeinderates gemäß §10 BauGB	am 16.11.2004
Öffentliche Bekanntmachung der Satzung und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gem. §10 Abs 3 BauGB	am 18.01.2008

PLANFERTIGER	AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET
Eppingen, den 16.11.2004	Eppingen, den 17.11.2004
Bürgermeisteramt Eppingen -Bauamt-	Bürgermeisteramt
gez	Muckte, Bürgermeister
Setzer, Stadtplaner	





Kleingartach

Bebauungsplan

GEMMINGER FELD III

– Misch- und Gewerbegebiet –

Textliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

INHALT

A	RECHTSGRUNDLAGEN	3
B	AUFHEBUNGEN.....	3
C	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	4
1.	Art der baulichen Nutzung	4
1.1	Zulässige Art der Nutzung	4
1.1.1	Gewerbegebiet	4
1.1.2	Mischgebiet	5
2.	Maß der baulichen Nutzung	5
3.	Bauweise	5
4.	Stellung der baulichen Anlagen	5
5.	Stellplätze und Garagen	6
6.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	6
6.1	Höhenunterschiede durch Ausbau der Verkehrsanlagen	6
6.2	Stützmauern und Böschungen	6
6.3	Abgrenzung von Straßenflächen	6
7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	7
7.1	Flächen für den Eingriffs-Ausgleich (EA)	7
7.2	Öffentliche und private Grünflächen und deren Zweckbestimmung	7
7.3	Pflanzgebot	7
7.3.1	punktueller Pflanzgebot	7
7.3.2	flächiges Pflanzgebot	7
7.4	Pflanzbindung	8
7.5	Eingrünung des Plangebietes	8
7.6	Außenwandbegrünung	8
7.7	Gehölzauswahlliste	8
7.7.1	Bäume: (Auswahl)	8
7.7.2	Sträucher: (Auswahl)	8
7.7.3	Rankgewächse: (Auswahl)	8
7.8	Einschränkung der Versiegelung	9
7.9	Versickerungsbeläge	9
8.	Versorgungsleitungen	9
9.	Leistungsrecht für Dach- und Abwasserkanal	9

D	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	10
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	10
1.1	Dachform und Dachneigung	10
1.1.1	Gewerbegebiet	10
1.1.2	Mischgebiet	10
1.2	Farbgebung	10
1.3	Gestaltung	10
2.	Gebäudehöhen	11
3.	Geländenivellierung	11
4.	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	11
5.	Einfriedigungen	11
5.1	Gewerbegebiet	11
5.2	Mischgebiet	12
6.	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	12
E	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAU- GENEHMIGUNGS-BZW. KENNTNISGABEVERFAHREN	13
	Erdaushub	13
	Erschließen von Grundwasser	13
	Belange des Denkmalschutzes	13
	Belange des Bodenschutzes	13
	Pflanzplan	13
	Nachbarrecht	14
	Lampen und Baumstandorte	14
F	VERFAHRENSVERMERKE	15

A RECHTSGRUNDLAGEN

Das **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) m.W.v. 20.7.2004;

die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996;

die **Gemeindeordnung (GemO)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577);

das **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.1999 (GBl. S.1);

das **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.03.1995 (GBl. S. 385) sowie

das **Bodenschutzgesetz (BodSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. S. 802).

B AUFHEBUNGEN

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

Der Lageplan mit Stand vom August 2003 entspricht dem Liegenschaftskataster.

C PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO vom 23.01.1990)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 6 und 8 BauNVO)

1.1 Zulässige Art der Nutzung

1.1.1 Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet wird als **eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_a)** gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt.

Die Einschränkungen beziehen sich auf folgende Sachverhalte:

Einzelhandel

Zulässig sind alle gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO regelmäßig zulässigen Nutzungen mit folgenden Einschränkungen:

Unzulässig sind demnach:

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe (siehe Ausnahmen und Definitionen),
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
- Vergnügungsstätten.

Ausnahmen: Im **Einzelfall** sind Betriebe zulässig, die im Gebiet produzierte Produkte an Ort und Stelle verkaufen sowie Tankstellen mit dazugehörigem Tankshop.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit ergeht im jeweiligen Einvernehmen mit dem Gemeinderat.

Definitionen¹: **Einzelhandelsbetriebe** sind Gewerbebetriebe, die durch ihre unmittelbare Beziehung zum letzten Verbraucher (Endverbraucher) gekennzeichnet sind. Dieser Begriff umfasst insbesondere

Verbrauchermärkte, Warenhäuser, Kaufhäuser, Supermärkte, Möbelmärkte, Baumärkte, Autohäuser², Gartencenter, Hobby- und *Do-it-yourself*-Center sowie Fachmärkte, Fachdiscounter und dergleichen und schließt auch (kleinere) Gemischtwarengeschäfte und Läden mit ein.

Sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher sind Gewerbebetriebe, die zwar nicht ausschließlich Einzelhandel betreiben, aber von gleicher Art wie Einzelhandelsbetriebe sind, da auch sie 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 stehenden Sinne zu verstehen.

Hinweis: Ausnahmsweise zulässige Gewerbebetriebe (vgl. Ausnahmen) fallen **nicht** unter den hier definierten Einzelhandelsbegriff.

¹ Vgl.: Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg, Heft 10 vom 01.10.1986, S. 361ff.

² Unzulässig sind KFZ-Betriebe, die überwiegend den Verkauf von Fahrzeugen und/oder KFZ-Zubehör zum Geschäftsinhalt haben.

Immissionsschutz

Das gesamte Gewerbegebiet wird dergestalt eingeschränkt, dass immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen und Betriebe gemäß § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) nicht zulässig sind.

1.1.2 Mischgebiet

Das Mischgebiet wird als **eingeschränktes Mischgebiet (MI_e)** gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind alle regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme von

- Einzelhandelsbetrieben, sonstigen Handelsbetrieben sowie der funktionelle Großhandel (vgl. Definitionen unter C 1.1.1),
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen sowie
- Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Für das **Mischgebiet** wird eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6** festgesetzt, für das **Gewerbegebiet 0,8**.

Maximal zulässig sind im gesamten Plangebiet **zwei Vollgeschosse**.

Darüber hinaus wird in den Bereichen im **Gewerbegebiet**, in denen betriebszugehörige Wohnungen zulässig sind, deren **maximale Größe** auf insgesamt **300 m²** Wohn- und Nutzfläche pro Betrieb beschränkt.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb der Baugrenzen ist eine **offene Bauweise (o)** festgesetzt, d.h. zulässig sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 50 m.

Im Mischgebiet sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen allgemein zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

Die Stellung der Gebäude ist parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze auszurichten.

5. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind auf den gesamten gewerblichen Bauflächen zulässig mit Ausnahme der Flächen für den Eingriffs-Ausgleich (EA) bzw. den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf der **überbaubaren Grundstücksfläche** zulässig. Flächen für PKW-Stellplätze sind nur mit **Wasser durchlässigen Belägen** wie z.B. Pflaster, Rasengittersteinen oder ähnlichem zulässig.

Ebenereidige öffentliche und private Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass auf **je 5 Stellplätze** mindestens **ein Laubbaum** (vgl. C 7.7 Gehölzauswahlliste) gepflanzt wird. Die Mindestgröße des Pflanzbeetes beträgt **8 m²**

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

6.1 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. (Zum Maß der Aufschüttungen und Abgrabungen vgl. D 3. Geländeneivellierungen).

6.2 Stützmauern und Böschungen

Sollten Stützmauern geländebedingt erforderlich werden, dürfen diese nur bis zu einer **maximalen Höhe von 0,80 m** errichtet werden. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis 1:2 auszugleichen.

Zum Außenbereich hin darf die **maximal zulässige Höhe** von Stützmauern **0,40 m** betragen. Hier sind zusätzlich die Grenzabstände gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über das „Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg – NRG“ zu beachten.

Hinweis: Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO bedürfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, der **Kenntnisgabe**.

6.3 Abgrenzung von Straßenflächen

Zur Herstellung des Straßenkörpers, einschließlich Gehweg und Parkstreifen, werden entlang der Grundstücksgrenzen Rand- oder Saumsteine versetzt. Der zur Abstützung erforderliche Hinterbeton von 0,30 m Breite und 0,40 m Tiefe wird unterirdisch in die angrenzenden Grundstücke eingebaut und ist von den Grundstückseigentümern zu dulden.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB, § 1a BauGB, § 9 Abs.1 Nr. 15, 17, 20, 25 und 26 BauGB, § 135a Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 1 LBO)

7.1 Flächen für den Eingriffs-Ausgleich (EA)

Die im Plan mit (EA) gekennzeichneten Flächen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch die Bebauungsplanung im Plangebiet zu erwarten sind. Sie sind entsprechend den jeweiligen Maßnahmenvorschlägen des Grünordnungsplanes zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Öffentliche und private Grünflächen und deren Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Plan als öffentliche und private Grünflächen gekennzeichneten Flächen unterliegen insgesamt einem **Pflanzgebot** (vgl. C 7.3) und sind mit den in der Gehölzauswahlliste aufgeführten Pflanzarten zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

7.3 Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Das mit der Festsetzung als öffentliche und private Grünfläche verbundene Pflanzgebot ist nach punktueller und flächiger Bepflanzung zu unterscheiden.

7.3.1 punktuelleres Pflanzgebot

An den im Plan gekennzeichneten Stellen (Einzelbäume im Straßenraum) sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzbeete sind anzusäen oder mit Stauden flächenhaft zu begrünen. Die örtliche Lage der Pflanzstandorte ist nicht bindend und kann im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde geringfügig verschoben werden.

7.3.2 flächiges Pflanzgebot

Die mit einem Pflanzzwang belegten Flächen (öffentliche und private Grünflächen) sind mit heimischen, standortgerechten Obst- und/oder Laubbäumen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf allen Flächen, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen – ausgenommen Einfriedigungen – unzulässig.

7.4 Pflanzbindung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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

7.5 Eingrünung des Plangebietes

Entsprechend den Maßnahmenvorschlägen des Grünordnungsplanes vom 27.10.1999 wird eine Gebietsrandeingrünung mittels einer wallartigen Aufschüttung und deren Bepflanzung festgesetzt.

7.6 Außenwandbegrünung

Geschlossene Wandflächen im **Gewerbegebiet** sind **ab 10 m** Länge mit Kletterpflanzen (**eine Pflanzung je 5,00 lfdm Wandfläche**) zu begrünen (vgl. C 7.7.3 Gehölzauswahlliste/Rankgewächse). Ausnahmen gemäß D 1.3 sind zulässig.

7.7 Gehölzauswahlliste

Bei Maßnahmen im Rahmen des festgesetzten Pflanzgebotes (vgl. C 7.4.1 und C 7.4.2) ist aus den nachfolgend aufgelisteten Gehölzarten auszuwählen (vgl. hierzu auch Detailvorschläge des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan):

7.7.1 Bäume: (Auswahl)

Feldahorn, Bergahorn (als Straßenbaum geeignet), Rotbuche, Hainbuche (als Straßenbaum geeignet), Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde (als Straßenbaum geeignet), Sommerlinde (als Straßenbaum geeignet), Vogelkirsche, Speierling, Vogelbeere (als Straßenbaum geeignet) sowie diverse Obstbaumarten (vgl. die Empfehlungen des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan vom 27.10.1999).

7.7.2 Sträucher: (Auswahl)

Roter Hartriegel Hassel Kreuzdorn Liguster Heckenkirsche schwarzer Holunder Roter Holunder Schlehe

7.7.3 Rankgewächse: (Auswahl)

Efeu, Wilder Wein, Gemeine Waldrebe

Das Anpflanzen von Koniferen und Nadelgehölzen ist im gesamten Plangebiet unzulässig!

Das Anpflanzen weiterer Gehölzarten entsprechend der Vorschlagsliste des zum Bebauungsplan erarbeiteten Grünordnungsplanes bzw. der *Beratungsstelle für Grünplanung und Obstbau* des Landratsamtes Heilbronn ist zulässig.

7.8 Einschränkung der Versiegelung

Auf den privaten Grundstücksflächen dürfen **maximal 25%** der **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** mit geschlossener, d.h. Wasser undurchlässiger Oberfläche befestigt werden.

Zur inneren Gliederung des **Gewerbegebietes** sind die Grundstücksgrenzen durch jeweils beidseitig der Grenze verlaufende, **mindestens 1,50 m** breite Grünstreifen zu begleiten (zu verwendende Gehölze vgl. C 7.7.2 Gehölzauswahlliste/Sträucher)

7.9 Versickerungsbeläge

Gehwege, Fußwege, PKW-Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind so anzulegen, daß eine **Versickerungsfähigkeit** des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet ist – bspw. durch Verwendung von Rasensteinen, Rasenpflaster oder wasserdurchlässiges, sandverlegtes Verbundpflaster.

Hinweis: Auf die entsprechenden Empfehlungen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan hinsichtlich landschaftspflegerischer und grünordnerischer Maßnahmen im Plangebiet wird verwiesen.

8. Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Sämtliche der Versorgung dienenden Leitungen sind **unterirdisch** zu verlegen.

Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

9. Leitungsrecht für Dach- und Abwasserkanal

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das im Plan eingetragene Leitungsrecht (LR) wird auf **4,00 m** Breite festgesetzt. Auf den mit einem LR 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.

PLANFERTIGER

Eppingen, den 16.11.2004

BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN

– Fachbereich Planen & Bauen –



S. Setzer
Stadtplaner

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 17.11.2004

BÜRGERMEISTERAMT



Muckle
Bürgermeister

D ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 1 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dachform und Dachneigung

1.1.1 Gewerbegebiet

Zulässig sind ebene und geneigte Dachformen mit einer maximalen Dachneigung von 25°. Für planungsrechtlich zulässige Wohngebäude im Gewerbegebiet wird eine maximale Dachneigung von 35° vorgeschrieben.

Sofern Gebäude mit **Flachdach** ausgeführt werden, sind diese – außer Dachflächen für technische Aufbauten – **extensiv zu begrünen** und dauerhaft zu pflegen.

Bei Hallengebäuden mit Spannweiten > 20 m ist eine Beschränkung der Dachbegrünungsmaßnahmen auf mindestens 20% zulässig, wenn gleichzeitig eine Fassadenbegrünung von mindestens 50% der Außenwandflächen erfolgt und zusätzliche Grünflächen auf dem jeweiligen Grundstück mit hochwachsenden, großkronigen Bäumen (vgl. C 7.7.1 Gehölzauswahlliste/Bäume) angelegt werden. Diese zusätzlichen Grünflächen sind in einer Größenordnung von 50% der nicht bepflanzten Dachflächen nachzuweisen.

1.1.2 Mischgebiet

Für Wohngebäude sind geneigte Dachformen (Satteldächer, versetzte Pultdächer) zulässig. Die Dachneigung darf zwischen 30° und 45° betragen.

Für gewerbliche Anlagen wird keine Dachform und –neigung festgesetzt. Zulässig sind dort ebene und geneigte Dachformen. Sofern Gebäude mit Flachdach ausgeführt werden, sind diese – außer Dachflächen für technische Aufbauten – **extensiv zu begrünen** und dauerhaft zu pflegen. Für Hallengebäude mit Spannweiten > 20 m gelten die Festsetzungen gemäß D 1.1.1, 3. Absatz entsprechend.

1.2 Farbgebung

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

Die Wohngebäude im Plangebiet sind mit naturroten bis rotbraunen Materialien (insbesondere *naturrot, altrot, dunkelrot, ziegelrot, rotbraun, kupferbraun* oder entsprechende Farbtöne) einzudecken.

Empfehlung: Es wird empfohlen, die Farb- und Materialwahl mit der Baurechtsbehörde abzustimmen.

1.3 Gestaltung

Baukörper **über 30 m Länge** sind durch geeignete baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern. Geschlossene Wandflächen sind **ab 10 m Länge** mit einer Kletterpflanze **je 5,00 lfdm** Wandfläche zu begrünen (vgl. C 7.6 Außenwandbegrünung und C 7.7 Gehölzauswahlliste).

Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden. Diese Ausnahmen ergehen im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde.

Empfehlung: Des weiteren wird grundsätzlich empfohlen, baugestalterische Fragen vorab im Rahmen einer Bauvoranfrage mit dem Baurechtsamt der Stadt Eppingen abzustimmen.

2. Gebäudehöhen

(§ 74 Abs. 1 und Abs. 7 LBO)

Die Gebäudehöhe wird im **Mischgebiet** auf maximal **7,50 m** festgesetzt.

Im **Gewerbegebiet** wird die Gebäudehöhe bei **geneigten Dächern** auf maximal **10 m** begrenzt. Die **Traufhöhe** beträgt in diesem Fall maximal **8,50 m**.

Bei **Flachdächern** wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf **8,50 m** begrenzt. Gemessen wird von der jeweils festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Dachfirst bzw. bis zur Gebäudeoberkante.

Der Bezugspunkt der Gebäudehöhe/Firsthöhe liegt – soweit in der Plankarte nichts anderes angegeben ist – in der Längsachse (Straßenmitte) der angrenzenden Erschließungsstraße auf der Höhe der Gebäudemitte. Ausnahmen können im städtebaulich oder technisch begründeten Einzelfall (z.B. für Silos, Aufzüge, Kamine, Kranbahnen, Filteranlagen und dergleichen) zugelassen werden. **Diese Ausnahmen ergehen im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde.**

3. Geländeneivellierung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

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

Entlang der Erschließungsstraßen sind die Grundstücke vom Eigentümer bis auf das Straßenniveau abzugraben bzw. aufzuschütten und an das Straßenniveau anzugleichen.

4. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Gehweg und Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, sofern diese nicht als Stellplätze benötigt werden. Die Festsetzungen gemäß C 5 Stellplätze und Garagen, gelten analog.

5. Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Für das gesamte Plangebiet gilt: Einfriedigungen aller Art haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m zu halten. Bei lebenden Einfriedigungen ist dieser Abstand bei der Pflanzung und laufenden Pflege entsprechend zu berücksichtigen.

Freistehende Mauern oder Stacheldrahtzaun sind nicht zulässig!

5.1 Gewerbegebiet

Als Einfriedigung sind zulässig:

- Bepflanzung (vgl. Gehölzauswahlliste C 7.6),
- Maschendrahtzaun,
- Stab- oder Wellgitter

einschließlich Sockel bis **2,00 m** Höhe. Die Höhe der Sockelmauern ist auf **0,40 m** begrenzt. Zäune sind entsprechend der Gehölzauswahlliste (vgl. C 7.7.2 Sträucher bzw. C 7.7.3 Rankgewächse) zu begrünen.

5.2 Mischgebiet

Im Mischgebiet wird die Gesamthöhe der Einfriedigungen auf **1,00 m Höhe** begrenzt.

In Bezug auf die Gestaltung gilt analog D 5.1

6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die Abwasserbeseitigung wird im sog. *modifizierten Mischsystem* durchgeführt. Oberflächenwasser aus Versickerungsflächen einschließlich anfallendem Wasser von Dachflächen ist vorrangig auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Das restliche Oberflächenwasser wird über ein getrenntes Kanalsystem (Regenwasserkanal) in den im nördlichen Plangebietsteil verlaufenden offenen Graben eingeleitet.

Empfehlung: Zur Brauchwassernutzung und zur temporären Speicherung von anfallendem Oberflächenwasser werden Zisternen empfohlen, die durch einen Überlauf an das öffentliche Entwässerungssystem (Regenwasserkanal) anzuschließen sind.

PLANFERTIGER

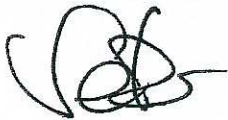
Eppingen, den 16.11.2004

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 17.11.2004

BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN

– Fachbereich Planen & Bauen –



S. Setzer
Stadtplaner

BÜRGERMEISTERAMT



Muckle
Bürgermeister

E HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGS-BZW. KENNTNISGABEVERFAHREN

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

Erdaushub

Erforderlicher Erdaushub ist grundsätzlich auf dem **eigenen Grundstück** bzw. **im Baugebiet** selbst zu belassen. Ist dies nachweisbar nicht möglich, ist anfallender Erdaushub in nutzbarem Zustand der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen.

Erschließen von Grundwasser

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich das Landratsamt als Untere Wasserschutzbehörde gemäß § 37 WG zu benachrichtigen

Belange des Denkmalschutzes

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (vgl. § 20 DschG).

Hinweis: Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DschG wird hingewiesen.

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 gemäß § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 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 (Landratsamt Heilbronn) zu melden.

Pflanzplan

Bei der Vorlage der prüffähigen Baugesuchsunterlagen ist als Teil der Baugesuchsunterlagen ein Pflanzplan einzureichen.

Der Pflanzplan hat Aussagen über die Gestaltung der Außenanlagen des gesamten Grundstücks zu enthalten (insbesondere zu Geländehöhen, Stützmauern und Bepflanzung).

Der Pflanzplan ist Bestandteil der Baugenehmigung!

Nachbarrecht

Insbesondere bei Pflanzmaßnahmen und bei der Errichtung von Einfriedigungen sind die Bestimmungen des „Nachbarschaftsrechts Baden-Württemberg – NRG“ zu beachten.

Lampen und Baumstandorte

Die im Bebauungsplan eingetragenen Lampen- und Baumstandorte können, wenn es aus erschließungs- und baulandumlegungstechnischen Gründen erforderlich ist, verändert werden. Verbindlich ist jedoch der bei der Erschließung festgelegte Standort.