



***Eppingen***

Bebauungsplan

# **DORFWIESEN - HERRENÄCKER 1. Änderung**

*– allgemeines Wohngebiet –*

**Zeichnerischer Teil**

**Textliche Festsetzungen**

**Örtliche Bauvorschriften**

Stadt Eppingen, Fachbereich Planen & Bauen

Stand: 26. Januar 2010

Textliche Festsetzungen für den Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dorfwiesen Herrenäcker“ in Eppingen Rohrbach:

## **INHALT**

<b>A</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>AUFHEBUNGEN / UMFANG DER PLANÄNDERUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>C</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>4</b>
2.1	Grundflächenzahl .....	4
2.2	Zahl der Vollgeschosse .....	4
2.3	Höhe der baulichen Anlage .....	4
2.3.1	Sockelhöhe (Fußbodenoberkante EG) .....	4
2.3.2	Gebäudehöhen (Höchstgrenze) .....	4
2.4	Beschränkung der Wohneinheiten .....	4
<b>3.</b>	<b>Bauweise .....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen.....</b>	<b>5</b>
<b>D</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>6</b>
<b>E</b>	<b>HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGS- BZW. KENNTNISGABEVERFAHREN .....</b>	<b>6</b>
<b>F</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE .....</b>	<b>6</b>

## A RECHTSGRUNDLAGEN

- Das **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018);
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (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) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58);
- das Denkmalschutzgesetz (DschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895);
- die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg auf Grundlage der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252);
- 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 / UMFANG DER PLANÄNDERUNGEN

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für den Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dorfwiesen Herrenäcker“ (rechtsverbindlich seit dem 21.02.1997) bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden durch die zeichnerischen, farbigen und textlichen Festsetzungen dieses Änderungsplanes ersetzt. Alle bisher geltenden und von dieser Änderung nicht betroffenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Dorfwiesen Herrenäcker“ bleiben unberührt bestehen und gelten weiter.

Gegenüber dem Bebauungsplan „Dorfwiesen Herrenäcker“ wurden für den Geltungsbereich der 1. Änderung folgende planungsrechtlichen Festsetzungen geändert:

- Änderung des Maßes der baulichen Nutzung in Bezug auf die Geschossigkeit durch Festsetzung einer maximal 2-geschossigen Bauweise
- Wegfall der bisher nur für den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans festgesetzten Zulässigkeit von Hausgruppen und Festsetzung einer offenen Bauweise mit Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern
- Anpassung des Änderungsbebauungsplans an die im Ursprungsbebauungsplan für den Bereich „2 Vollgeschosse“ festgesetzte Gebäudehöhe (Höchstgrenze) von 6,10 Meter.
- Beschränkung auf 2 Wohneinheiten (WE) je Gebäude

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

Stand der Planunterlage: 26. Januar 2010



## **C PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

### **1. Art der baulichen Nutzung**

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

-siehe Planeintrag -

Allgemeines Wohngebiet (WA)

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

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

#### **2.1 Grundflächenzahl**

- siehe Planeintrag -

Für das gesamte Plangebiet wird einheitlich eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,4** festgesetzt.

#### **2.2 Zahl der Vollgeschosse**

- siehe Planeintrag -

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird auf **2 Vollgeschosse** festgesetzt.

#### **2.3 Höhe der baulichen Anlage**

§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 BauNVO

##### **2.3.1 Sockelhöhe** (Fußbodenoberkante EG)

Die max. Sockelhöhe ist als zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan eingetragen. Die Sockelhöhe wird in Gebäudemitte gemessen, Bezugspunkt ist die Straßenhöhe (Mitte Straße) an dieser Stelle.

Bei Eckgrundstücken ist die Straße zur Bemessung heranzuziehen, an der die Maßangabe steht.

##### **2.3.2 Gebäudehöhen** (Höchstgrenze)

Gemessen von der Sockelhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut = 6,10 m

#### **2.4 Beschränkung der Wohneinheiten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird auf **2 WE je Gebäude** festgesetzt.

### **3. Bauweise**

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

- siehe Planeintrag -

Im gesamten Baugebiet ist innerhalb der Baugrenzen nur eine offene Bauweise (o) zulässig

Zulässig sind gemäß Planeintrag **Einzel- und Doppelhäuser**.

#### **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- siehe Planeintrag -

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauN-VO festgesetzt.

#### **Hinweis:**

**Alle weiteren bzw. bisher bestehenden planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Dorfwiesen Herrenäcker“ (rechtsverbindlich seit dem 21.02.1997) behalten auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung ihre Gültigkeit.**

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 27.01.2010

BÜRGERMEISTERAMT

  
Muckle  
Bürgermeister

PLANFERTIGER

Eppingen, den 26.01.2010

BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN  
FACHBEREICH PLANEN & BAUEN

  
Frenger  
Fachbereichsleiter

## D ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

Die **Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans DORFWIESEN HERRENÄCKER**, rechtskräftig seit dem 21.02.1997 bleibt unberührt bestehen und behält für den Geltungsbereich der 1. Änderung ihre Gültigkeit. Es wird auf den Bebauungsplan „Dorfwiesen Herrenäcker“ verwiesen.

## E HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGS- BZW. KENNTNISGABEVERFAHREN

Die Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren werden unverändert übernommen. Es wird auf den Bebauungsplan DORFWIESEN HERRENÄCKER, rechtskräftig seit dem 21.02.1997 verwiesen.

## F VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 2 BauGB und damit Einleitung des Verfahrens	am	17.03.2009
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am	26.06.2009
Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB	vom bis	01.07.2009 31.07.2009
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB	vom bis	01.07.2009 31.07.2009
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am	20.10.2009
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	30.10.2009
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt	vom bis	09.11.2009 10.12.2009
Satzungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 10 BauGB	am	26.01.2010
Ausfertigung der Satzungen	am	27.01.2010
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit <b>Rechtsverbindlichkeit</b> des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	05.02.2010