

STADT EPELHEIM

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „JUSTUS-VON-LIEBIG-STRASSE - ERWEITERUNG, 3. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

Fassung zum Satzungsbeschluss

FEBRUAR 2023

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	4
3. Verfahren	4
4. Ursprüngliches Baurecht	4
5. Planung	6
5.1. Korrektur der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche ..	6
5.2. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	7
5.3. Örtliche Bauvorschriften	7
5.4. Grünordnung	7
6. Bodenordnung	8

Stadt Eppelheim, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Justus-von-Liebig-Straße - Erweiterung, 3. Änderung“, Begründung
Fassung zum Satzungsbeschluss vom 02.02.2023

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Innerortsbereich der Stadt Eppelheim und umfasst ein Baugrundstück im Quartiersbereich zwischen der Pestalozzistraße und der Carl-Diem-Straße bzw. zwischen der Rudolf-Wild-Straße und dem Parkplatz der Rhein-Neckar-Halle.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 390 m² und wird begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 4095/2 und 4095/3,
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 4093/2 und 4093/5,
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 4092/2 und 4097/7,
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 4093 und 4094.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück Nr. 4093/1 vollständig.



Lage des Plangebiets

(ohne Maßstab)

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. **Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung**

Die Stadt Eppelheim hat mit Satzungsbeschluss am 18.07.2022 und Inkraftsetzung durch Veröffentlichung am 29.07.2022 den Bebauungsplan „Justus-von-Liebig-Straße – Erweiterung, 2. Änderung“ für den Teilbereich einer vorhandenen innerörtlichen Baulücke neu gefasst und dabei auf städtebaulich nicht erforderliche Regelungen verzichtet. Wesentliche Änderungen an den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zur zulässigen Versiegelung wurden nicht vorgenommen.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs hat sich in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche jedoch ein Zeichenfehler ergeben, der die Bebaubarkeit des Grundstücks in einer städtebaulich nicht beabsichtigten und auch nicht erforderlichen Weise einschränkt. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans soll daher dieser Zeichenfehler korrigiert werden. Zugleich soll die überbaubare Grundstücksfläche punktuell generalisiert werden.

3. **Verfahren**

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes berührt nicht die Grundzüge der Planung. Der Bebauungsplan kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

Die sonstigen Voraussetzungen des § 13 BauGB sind erfüllt, da

- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts sowie auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet.

4. **Ursprüngliches Baurecht**

Das Gebiet befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Justus-von-Liebig-Straße - Erweiterung, 2. Änderung“ in der Fassung der Veröffentlichung vom 29.07.2022.

Stadt Eppelheim, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Justus-von-Liebig-Straße - Erweiterung, 3. Änderung“, Begründung
Fassung zum Satzungsbeschluss vom 02.02.2023



Planzeichnung des Bebauungsplans „Justus-von-Liebig-Straße - Erweiterung, 2. Änderung“

Der Bebauungsplan „Justus-von-Liebig-Straße - Erweiterung, 2. Änderung“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften treffen für das Plangebiet im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4;
- Die Grundflächenzahl darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie ausnahmsweise durch nicht-überdachte Terrassen bis maximal 0,75 überschritten werden
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- Beschränkung der Vollgeschosse auf maximal II
- maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,30 m. Beim Anbau an bestehende Gebäude kann eine Ausnahme für eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zur Angleichung an die Gebäudehöhe des benachbarten Gebäudes erteilt werden.
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen
- Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch nicht-überdachte Terrassen kann jeweils bis zu einer Breite von 8,75 m und einer Tiefe von 4,00 m zugelassen werden. Zulässig ist zudem eine Überschreitung der

festgesetzten Baugrenzen durch Lichtschächte und Kellerabgänge und -zugänge.

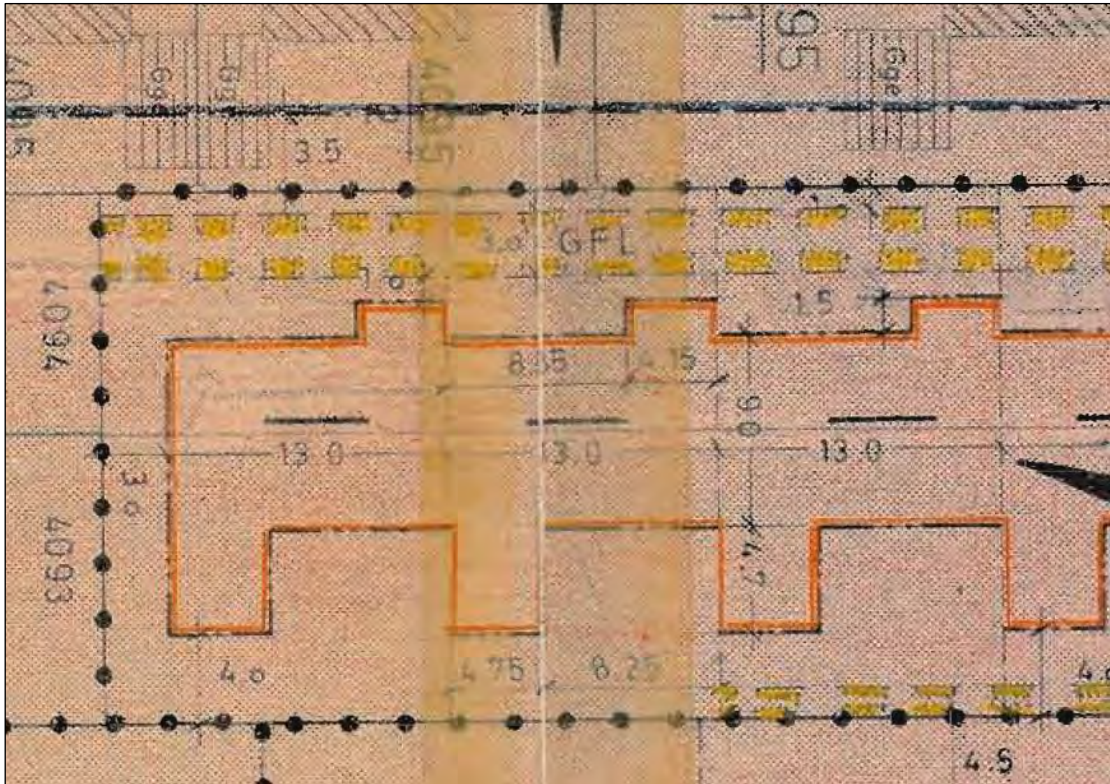
- abweichende Bauweise – innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist an die östliche Grenze anzubauen.
- Maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude
- Satteldach mit 35° Dachneigung in dunklem Farbton
- Beim Anbau an bestehende Gebäude kann eine Abweichung von der Dachneigung zur Angleichung an die Dachneigung des benachbarten Gebäudes sowie von der Lage des Firstes zur Angleichung an die Lage des Firstes des benachbarten Gebäudes zugelassen werden.
- Für Carports und Garagen sind Flachdächer oder Pultdächer mit maximal 10° Dachneigung zulässig.
- Dachgauben sind als SchlepPGAuben mit einer Dachneigung < 35° und in einer Länge von bis zu 1/3 der zugehörigen Dachtraufenlänge zulässig.

5. Planung

5.1. Korrektur der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche für einen Anbau im Norden auf eine Breite von 6 m ausgedehnt. Bei den bislang festgesetzten 3 m (siehe Darstellung des Bebauungsplans in Kapitel 4) handelt es sich um einen Zeichenfehler.

Der ursprünglich gültige Bebauungsplan „Justus-von-Liebig-Straße - Erweiterung“ hatte hier eine Breite von 4,15 m vorgesehen, tatsächlich realisiert wurde bei den angrenzenden Gebäuden gemäß den Darstellungen im Liegenschaftskataster Breiten zwischen 5,90 m und 6,10 m. Es ist daher gerechtfertigt, auch für das noch fehlende Gebäude in der Kettenhauszeile für die nördliche Gebäudeerweiterung eine Breite von 6 m zuzulassen. Für eine Begrenzung der Breite auf ein geringeres Maß besteht keine städtebauliche Anforderlichkeit.



Ausschnitt aus dem ursprünglich gültigen Bebauungsplan „Justus-von-Liebig-Straße - Erweiterung“

Im Süden wird das Baufenster im Rahmen der 3. Änderung dahingehend generalisiert, dass der in der 2. Änderung vorgegebene Gebäudeeinschnitt (siehe Darstellung des Bebauungsplans in Kapitel 4) gestrichen wird. Für eine zwingende Vorgabe dieses Gebäudeeinschnitts besteht keine städtebauliche Anforderlichkeit, zumal nachbarliche Belange hier nicht berührt werden. Diese Festsetzung war vielmehr aus dem konkreten Bauvorhaben abgeleitet.

5.2. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

An den sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Justus-von-Liebig-Straße - Erweiterung, 2. Änderung“ werden keine Änderungen vorgenommen.

5.3. Örtliche Bauvorschriften

An den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Justus-von-Liebig-Straße - Erweiterung, 2. Änderung“ werden keine Änderungen vorgenommen. Diese gelten somit unverändert fort.

5.4. Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des

Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird der zulässige Versiegelungsgrad nicht verändert. Dementsprechend ergeben sich auch keine weiterreichenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

6. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich vollständig in privatem Eigentum.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.