

# Stadt Eppelheim

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Justus-von-Liebig-Straße, 4. Änderung“

### Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan „Justus-von-Liebig-Straße, 3. Änderung“ in der Fassung der Veröffentlichung vom 18.03.2022 wird durch den vorliegenden Bebauungsplan „Justus-von-Liebig-Straße, 4. Änderung“ überlagert und in seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen durch den jüngeren Bebauungsplan „Justus-von-Liebig-Straße, 4. Änderung“ vollständig ersetzt.

#### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

###### 1.1 In den Urbanen Gebieten sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

###### 1.2 In den Urbanen Gebieten können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Einzelhandel, der einem Handwerksbetrieb zugeordnet und in Hinblick auf die Geschossfläche untergeordnet ist.

###### 1.3 In den Urbanen Gebieten sind unzulässig:

- sonstige Einzelhandelbetriebe,
- Tankstellen (mit Ausnahme von Ladestellen für Elektrofahrzeuge) und
- Vergnügungsstätten.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

###### 2.1 In den Urbanen Gebieten MU 2.1 und MU 2.2 ermittelt sich die maximal zulässige Traufhöhe aus dem Abstand zwischen der Höhe des in der Planzeichnung dargestellten Bezugspunkts (Kanaldeckel in der Erich-Veith-Straße, Höhe = 107,73 m üNN) und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut. Sie darf im Bereich von Gebäuderücksprüngen, von Dachgauben und Zwerch- oder Nebengiebeln um bis zu 3 m überschritten werden.

Bei Gebäuden mit Pultdach ist die maximal zulässige Traufhöhe nur an der tieferliegenden Dachseite einzuhalten.

###### 2.2 Im Urbanen Gebiet MU 2.2 ermittelt sich die maximal zulässige Gebäudehöhe aus dem Abstand zwischen der Höhe des in der Planzeichnung dargestellten Bezugspunkts (Kanaldeckel in der Erich-Veith-Straße, Höhe = 107,73 m üNN) und dem

höchsten Punkt der Dachhaut bzw. – bei Gebäuden mit Flachdach - dem oberen Abschluss der Außenwand inklusive der Brüstung bzw. Attika.

2.3 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für

- Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

im Urbanen Gebiet MU 1 auf bis zu insgesamt 0,8 und in den Urbanen Gebieten MU 2.1 und MU 2.2 auf bis zu 0,7 überschritten werden.

### **3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände kann jeweils bis zu einer Breite von 5 m und einer Tiefe von 2,50 m zugelassen werden.

3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteilen und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Landesbauordnung Baden-Württemberg ist bis maximal 1,50 m zulässig, wenn das überschreitende Bauteil nicht breiter als 5,0 m ist und bis zur Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 2 m verbleibt.

### **4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

4.1 Im Urbanen Gebiet MU 1 sind Garagen mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten.

4.2 In den Urbanen Gebieten MU 2.1 und MU 2.2 sind oberirdische Kfz-Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Einfahrten nur innerhalb gesondert festgesetzter Flächen für Stellplätze, Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

5.1 Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen sind nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. zulässig.

5.2 In den Urbanen Gebieten MU 2.1 und MU 2.2 darf mit dem Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29.02. begonnen werden.

5.3 In den Urbanen Gebieten MU 2.1 und MU 2.2 sind sämtliche (Erd-)Arbeiten unterhalb der Bodenoberfläche außerhalb der Überwinterungszeit der Mauereidechsen (20. Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

5.4 Flächige Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei sind unzulässig.

- 5.5 PKW-Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- 5.6 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warm-weißen LEDs und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.
- 5.7 Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind – außer bei Trockenmauern - abgeschlossen.
- 5.8 Ausnahmen von den Festsetzungen 5.1 bis 5.3 können nach vorheriger Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises zugelassen werden.

## **6. Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 6.1 Bauliche Nutzungen sind nur zulässig, wenn die Außenbauteile (Fassaden und Dachflächen) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gemäß Lärmpegelbereich IV dimensioniert werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2: 2016-07 nachzuweisen.
- 6.2 Von der Festsetzung 6.1 kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2016-07 und DIN 4109-2: 2016-07 reduziert werden.
- 6.3 Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.
- 6.4 Von der Festsetzung 6.3 kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

## **7. Erhalt bzw. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 7.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust innerhalb des Baugrundstücks zu ersetzen. Für Bäume dürfen nur Bäume nachgepflanzt werden.

- 7.2 In den Urbanen Gebieten MU 2.1 und MU 2.2 sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° mindestens extensiv mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen; die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen. Das verwendete Substrat darf nicht mehr als 20 % (Gewicht) organische Bestandteile enthalten. Es darf kein Torf eingesetzt werden. Düngung ist nicht zulässig. Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Dachterrassen, Oberlichter, Flächen für technische Anlagen sowie untergeordnete Bauteile wie Vordächer und Nebenanlagen. Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrüneten Dachflächen sind zulässig. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.
- 7.3 In den Urbanen Gebieten MU 2.1 und MU 2.2 ist bei privaten Baugrundstücken mit mehr als 250 m<sup>2</sup> je weitere angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kann auf die Pflanzverpflichtung angerechnet werden.
- 7.4 Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Dabei sind vorrangig standortgerechte und heimische Pflanzenarten zu verwenden.

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBauO)**

### **8. Dachflächen**

- 8.1 Im Urbanen Gebiet MU 1 sind für Hauptgebäude Flachdächer sowie Satteldächer, Sheddächer und Pultdächer mit maximal 30° Dachneigung zulässig.
- 8.2 Im Urbanen Gebiet MU 2.1 sind nur Flachdächer sowie Pultdächer bis 15° Dachneigung zulässig.
- 8.3 Im Urbanen Gebiet MU 2.2 sind nur Flachdächer, Pultdächer bis 15° Dachneigung sowie Satteldächer bis 40° Dachneigung zulässig.
- 8.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Gebäuden mit mehr als 15° Dachneigung zulässig. Ihre Breite darf einzeln 1/3 und ihre Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Nebengiebel dürfen in ihrer Breite die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Werden sowohl Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte als auch Nebengiebel ausgeführt, darf die Summe ihrer Breite 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

### **9. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO)**

Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist – außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,8 m Abstand zur Gebäudefassade sowie im Bereich von Kinderspielflächen - die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig.

## 10. Zahl notwendiger Stellplätze

Die Anzahl notwendiger Stellplätze beträgt in den Urbanen Gebieten MU 2.1 und MU 2.2

- für Wohnungen bis 65 qm Wohnfläche 1 Stellplatz
- für Wohnungen mit 65 – 85 qm Wohnfläche 1,5 Stellplätze
- für Wohnungen mit mehr als 85 qm Wohnfläche 2 Stellplätze

Bei nicht ganzem Ergebnis ist die Summe der notwendigen Stellplätze für ein Gebäude auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.

## C. HINWEISE

### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes Nr. 222.031 „WSG-031-WW Rheinau“. Nach einer Festsetzung des vorgenannten Wasserschutzgebietes sind die Regelungen der zugehörigen Rechtsverordnung zu beachten.

### Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

Die folgenden Vorhaben sind dem Wasserrechtsamt rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen:

- Entnahme von Grundwasser
- Bohrungen in den Grundwasserleiter
- Einbringen von Stoffen (z. B. Beton) ins Grundwasser ist.

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.

Zum Schutz des Grundwassers wird empfohlen, auch bei Regenrinnen und Regenfallrohre auf unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) zu verzichten.

### Erdwärmesondenanlagen

Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesondenanlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Es wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme empfohlen.

### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999.

Es wird dabei empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen.

Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf die Leitfäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ verwiesen.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet.

Soweit eine Versickerung nicht in ausreichendem Maß möglich ist, sollen die anfallenden Niederschlagswässer - vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.

Der Überlauf einer Zisterne muss entweder

- über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.
- an die Kanalisation angeschlossen werden.

Alternativ kann vorbehaltlich der Zustimmung durch das Wasserrechtsamt Rhein-Neckar-Kreis eine Versickerung durch unterirdische Rigolen ausgeführt werden, sofern der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat (z.B. Dachbegrünung mind. 8 cm) erfolgt oder anderweitig gewährleistet ist, dass ein Eintrag von Metallen (Kupfer, Blei, Zink) ausgeschlossen ist.

Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.

### **Dachbegrünung**

Es wird empfohlen, alle bestehenden flach geneigten Dächer, die zur Sanierung anstehen, zu begrünen.

### **Bodenschutz**

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das

Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des §12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu §12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX- Informationsblätter 24 bis 26 hingewiesen.

### **Artenschutz**

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere Eidechsen, Fledermäuse sowie europäische Vogelarten) nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten.

Bei einer Bebauung der Flächen in den Urbanen Gebieten MU 2.1 und MU 2.2 werden zusätzlich zu den festgesetzten Bauzeitenbeschränkungen folgende Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich:

- Vor dem Abbruch von Gebäuden ist in Bezug auf Fledermäuse eine endoskopische Besatzfreiheitskontrolle durchzuführen. Die entsprechenden Öffnungen sind zu verschließen.
- Der Verlust der potentiell geeigneten Spaltenquartiere durch Abriss der Gebäude sollte durch das Aufhängen von vier Fledermausflachkästen an Gebäuden (nicht Bäumen) im näheren Umfeld ausgeglichen werden. Im Falle des Fundes von Fledermäusen im Zuge der Besatzfreiheitskontrolle ist diese Maßnahme zwingend umzusetzen.
- Die im Gebiet befindlichen aufgeschichteten Holzstöße dürfen im Zuge von Baumaßnahmen nicht vollständig während der Winterschlafzeit (Ende Oktober bis Anfang April) abgetragen werden.
- Es sind acht Fledermaushöhlen an Bäumen im näheren Bereich aufzuhängen. Der Unteren Naturschutzbehörde ist ein Plan vorzulegen, aus dem die Anbringungsorte hervorgehen. Die geeigneten Standorte bestimmt die ökologische Baubegleitung.
- Es sind folgende Nisthilfen aus Holzbeton als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme auf dem Gelände zu installieren.
  - 2 Nistkästen für Kleinmeisen (an Bäumen oder Gebäuden)
  - 4 Nistkästen für Großmeisen (an Bäumen oder Gebäuden)
  - 4 Nistkästen für Nischenbrüter (an Gebäuden)
- Der Eingriffsbereich ist vor Abbruch- bzw. Baubeginn mit einem Reptilienzaun einzuzäunen. Mit Beginn der Aktivitätsperiode der Mauereidechsen sind die Tiere auf dem Gelände schonend zu fangen und in die (insb. südlich) angrenzenden Bereiche umzusiedeln. Ab dem Beginn der Aktivitäts- und

Fangperiode sind alle baulichen Tätigkeiten auf dem Gelände einzustellen und erst dann wieder aufzunehmen, wenn an drei aufeinanderfolgenden Fangterminen bei geeigneter Witterung keine Mauereidechsen mehr gesichtet wurden. Der Reptilienzaun ist bis zum Ende der Bautätigkeiten zu erhalten und zu pflegen und anschließend vollständig zu entfernen.

- Zur Sicherstellung der fachgerechten Maßnahmenumsetzung muss der Einsatz einer ökologischen Baubegleitung erfolgen.

### **Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### **Einsichtnahme in DIN-Normen**

Die DIN 4109-1: 2016-07 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2: 2016-07: „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ können im Rathaus der Stadt Eppelheim im Amt für Bauverwaltung, Klima- und Naturschutz eingesehen werden.