

STADT EPELHEIM

BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „ZWISCHEN SCHÜTZEN- STRASSE UND RUDOLF-WILD- STRASSE“

BEGRÜNDUNG

AUGUST 2018

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	4
3. Verfahren	4
4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
5. Schutzgebiete.....	6
6. Ursprüngliches Baurecht	7
7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	7
7.1. Vorhandene und umgebende Nutzung	7
7.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	7
7.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	7
7.4. Immissionsschutz	8
7.5. Bodenschutz	8
8. Planung	8
8.1. Städtebauliche Konzeption	8
8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	9
8.3. Örtliche Bauvorschriften	13
8.4. Grünordnung.....	13
8.5. Ver- und Entsorgung.....	15
9. Bodenordnung	16

Stadt Eppelheim, Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
„Zwischen Schützenstraße/Rudolf-Wild-Straße“ Entwurfssfassung vom 09.08.2018

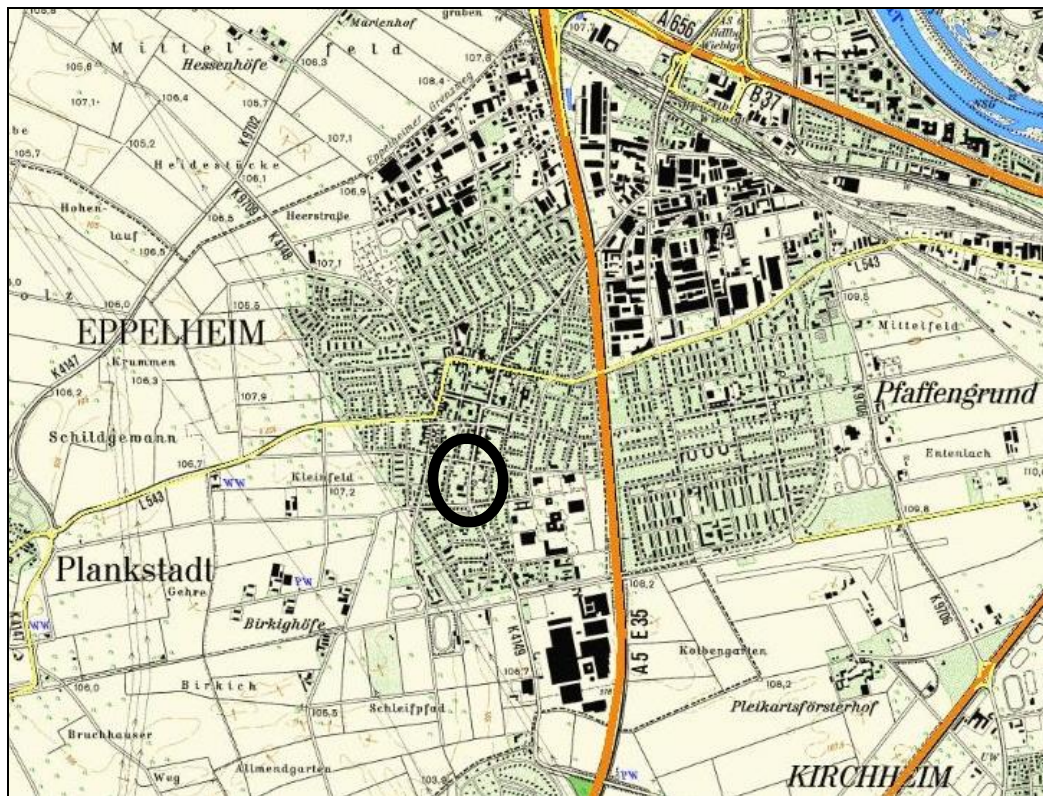
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage von Eppelheim zwischen der Peter-Böhm-Straße im Norden, der Rudolf-Wild-Straße im Osten, der Richard-Wagner-Straße im Süden und der Schützenstraße im Westen. Es umfasst eine Fläche von ca. 20.000 m².

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 1282 (Peter-Böhm-Straße)
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 3655 (Rudolf-Wild-Straße)
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 3654 (Richard-Wagner-Straße)
- im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 1283, 3641/2, 3643, 3644, 3645, 3646, 3646/1, 3647/1, 3649/1 und 3650/5.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 3651 (Schützenstraße), 1296, 1296/5, 1296/4, 1296/3, 1296/2, 1296/1, 1298/1, 1298, 1298/2, 1299/1, 1299, 3652/1, 3652/9, 1300/1, 3652/2, 1300/2, 3652/3, 3652/4, 3652/5, 3652/6, 3652/7, 3652/10, 3652/11, 3652/12, 3652/13, 3653/1, 3652, 3653/2, 3653/4, 3653/3, 3652/21, 3652/20, 3652/19, 3652/18, 3652/17, 3652/16, 3652/15, 3652/14 sowie 3652/8.



Lage des Plangebiets

(ohne Maßstab)

Stadt Eppelheim, Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
 „Zwischen Schützenstraße/Rudolf-Wild-Straße“ Entwurfsfassung vom 09.08.2018

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 unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Dieser Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte Eppelheim in einem für die Stadt sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden.

Für den Blockbereich zwischen Schützenstraße und Rudolf-Wild-Straße hat sich der in Eppelheim bestehende Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf bereits in verschiedenen Erweiterungs- und Neubauvorhaben gezeigt. Weitere bauliche Veränderungen sind absehbar.

Planungsrechtlich befindet sich der Bereich zwischen der Schützenstraße und Rudolf-Wild-Straße nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und wird somit momentan nach § 34 BauGB beurteilt. Aufgrund der vorhandenen Baustruktur sind rückwärtige Anbauten an bestehende Gebäude grundsätzlich denkbar.

Da im gesamten Gebiet bereits eine Umstrukturierungsdynamik in Form von Neubauvorhaben sowie Anbauten im rückwärtigen Grundstücksbereich erkennbar ist, zeichnet sich ein Regelungsbedarf für den gesamten Blockbereich ab, um die zukünftige Entwicklung und die zunehmende Nutzungsintensität in innerstädtischen Bereichen steuern zu können.

Wesentliche Ziele der Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind daher:

- die Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für die weitere Entwicklung der vorhandenen Bebauung
- die Sicherung eines Mindestgrünanteils innerhalb der bebauten Ortslage

3. Verfahren

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für die weitere Entwicklung der vorhandenen Bebauung sowie für die Bebauung einer unbebauten Fläche innerhalb der bereits bebauten Ortslage. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.

Stadt Eppelheim, Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
„Zwischen Schützenstraße/Rudolf-Wild-Straße“ Entwurfsfassung vom 09.08.2018

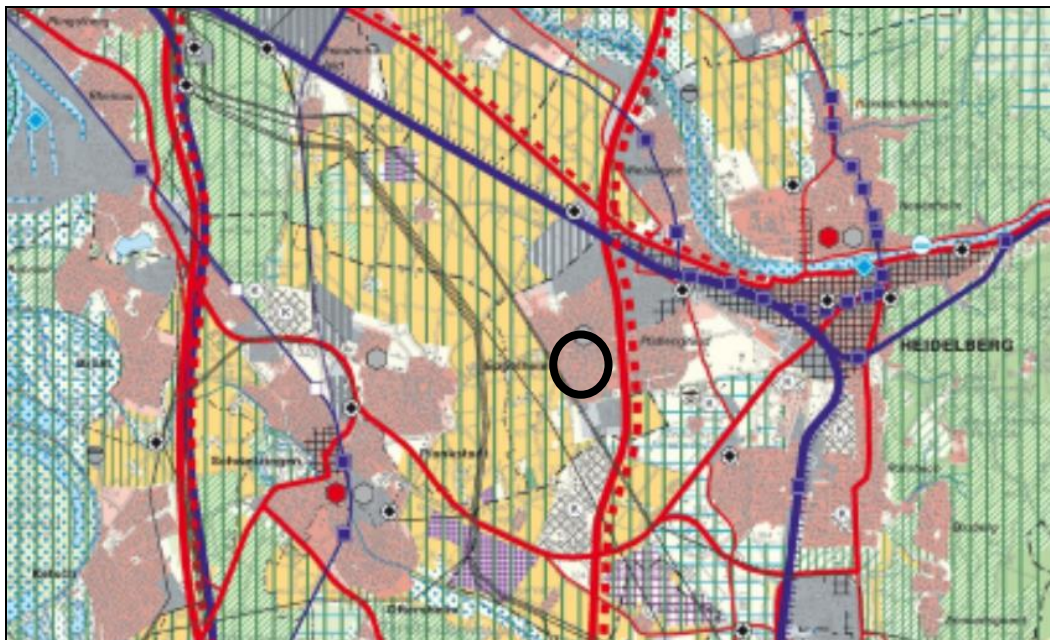
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt.

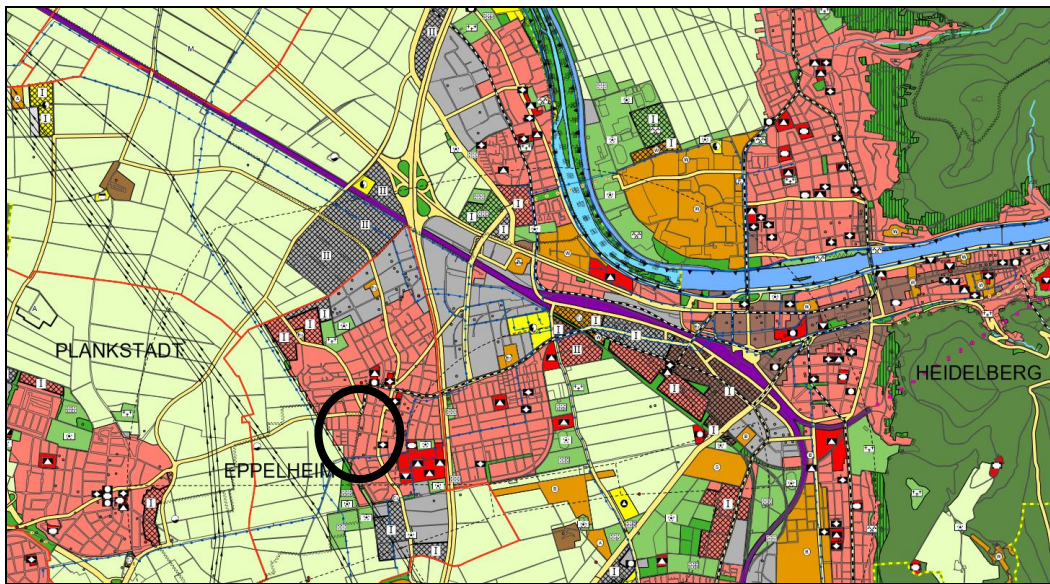


Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim aus dem Jahr 2006 stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dar.

*Stadt Eppelheim, Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
„Zwischen Schützenstraße/Rudolf-Wild-Straße“ Entwurfssfassung vom 09.08.2018*



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg- Mannheim

Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5. Schutzgebiete

Im Einwirkungsbereich des Plangebiets befinden sich folgende fachrechtlichen Schutzgebiete:

Naturschutzrecht

Förmliche naturschutzrechtliche Unterschutzstellungen sind für das Planungsgebiet nicht gegeben.

Wasserrecht

Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebiets Zone IIIb des Wasserwerks Mannheim Rheinau. Aus den Schutzbestimmungen der zugehörigen Rechtsverordnung, die mit Wirkung zum 07.01.2014 neu gefasst wurde, ergeben sich keine grundlegenden Restriktionen, die gegen die Planung sprechen würden.

Der südliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes der Stadt Eppelheim, welches sich noch im Verfahren befindet.

Denkmalschutz

Denkmalrechtliche Schutzbestimmungen sind für das Planungsgebiet nicht relevant.

6. Ursprüngliches Baurecht

Das Gebiet befindet sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Nördlich des Flurstücks 3652 wurde bereits eine Reihenhausbebauung umgesetzt, die in den Blockinnenbereich hineinragt. Auch im Norden des Plangebietes bestehen bereits Wohngebäude in zweiter Reihe. Um zukünftige Fehlentwicklungen durch übermäßige Verdichtungen im Blockinnenbereich steuern zu können, ist eine planungsrechtliche Absicherung durch einen Bebauungsplan erforderlich.

7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

7.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet ist zum weit überwiegenden Teil durch Wohnnutzung in Form von Einzelhäusern geprägt. Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine Kindertagesstätte. Im Umfeld finden sich in geringer Zahl gewerbliche Nutzungen, die das Maß der Zulässigkeit in einem allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten. Die ein- bis zweigeschossigen Wohnhäuser im Plangebiet weisen keine einheitliche Firstrichtung auf und es kam teilweise zu einer Überformung der ursprünglichen Bebauung durch Anbauten im rückwärtigen Bereich. Der Blockinnenbereich wird als Garten der jeweiligen Wohnhäuser genutzt.

Rings um das Plangebiet schließt sich die Wohnbebauung Eppelheims an das Plangebiet an.

7.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird über die nördlich angrenzende Peter-Böhm-Straße, die östlich angrenzende Rudolf-Wild-Straße, die südlich angrenzende Richard-Wagner-Straße sowie die westlich angrenzende Schützenstraße erschlossen. Zum Blockinnenbereich besteht derzeit kein öffentlicher Zugang.

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in den angrenzenden Straßen bereits vollständig erschlossen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im südwestlichen Bereich eine Trafostation.

7.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Die rückwärtigen, unbebauten Teile des Plangebietes zeigen sich als typische Nutz- und Ziergärten, die den heimischen Vogelarten und Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes einen entsprechenden Lebensraum bietet. Ältere Gehölzbestände sind nur vereinzelt vorhanden.

Für die bislang unbebauten Teile des Plangebiets kann daher nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist

dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Sollten bei der vorgesehenen ergänzenden Bebauung einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten betroffen sein, so ist angesichts der ähnlichen Biotopstrukturen in den umgebenden Hausgärten im Umfeld des Plangebiets gewährleistet, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer möglicherweise vorhandenen Art führen könnte, angesichts der geringen Größe des Plangebiets und der ähnlichen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

7.4. Immissionsschutz

Bei den einzigen auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um die an das Plangebiet angrenzenden Erschließungsstraßen. Da die schutzwürdige Wohnnutzung im Rahmen der vorliegenden Planung nicht näher an den Emissionsort heranrückt, werden durch den Bebauungsplan keine neuen schalltechnischen Konflikte ausgelöst. Darüber hinaus ist für Wohngebäude unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 14 LBO ein ausreichender Schallschutz nachzuweisen.

7.5. Bodenschutz

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.

8. Planung

8.1. Städtebauliche Konzeption

Grundlegende Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, für den Baublock eine kontrollierte Innenverdichtung zu ermöglichen. Die angestrebte Innenverdichtung soll demnach nicht nur ökologisch, sondern auch sozial und städtebaulich verträglich sein und die Zukunftsfähigkeit des innerstädtischen Wohnens durch Gewährleistung einer angemessenen Wohnqualität sicherstellen.

Dazu soll die weitere bauliche Entwicklung mit den planerischen Möglichkeiten des Bebauungsplans so gesteuert werden, dass Fehlentwicklungen durch übermäßige Verdichtungen, wie sie in anderen Blockinnenbereichen bereits entstanden sind, vermieden werden. Gleichzeitig soll die Versiegelung im Plangebiet auf ein verträgliches Maß begrenzt werden.

In Anlehnung an die angrenzende Bebauung soll im Plangebiet eine lockere Bebauung aus Einzel- oder Doppelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen vorherrschend sein, die sich städtebaulich in Größe und Gestaltung harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt. Eine höher verdichtete Bebauung, wie die in einem Teilbereich bereits bestehende Reihenhausbebauung, wird aufgrund der direkt angrenzenden Baustrukturen als nicht verträglich angesehen und deshalb zukünftig nicht zugelassen.

Im Übrigen wird die bestehende Kindertagesstätte im Südosten des Plangebietes planungsrechtlich abgesichert.

8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der bestehenden Wohnnutzung und dem bislang nach § 34 BauGB gegebenen Baurecht für nicht störende Gewerbebetriebe wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet werden Gartenbaubetriebe aufgrund ihres großen, mit den Zielen der Planung nicht zu vereinbarenden Platzbedarfs und Tankstellen aufgrund ihres besonderen Störpotenzials nicht zugelassen.

Ausgehend von der bestehenden Nutzung wird für den südöstlichen Teil des Plangebietes als Art der baulichen Nutzung eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt. Allgemein zulässig sind soziale Einrichtungen zur Kinderbetreuung sowie Spiel- und Bolzplätze. Um eine sinnvolle Nachnutzung des Kindergartengebäudes zu ermöglichen, sobald der Bedarf an Kindergartenplätzen wieder sinkt oder um eine abendliche Zweitnutzung einzelner Räume zu ermöglichen, sind ausnahmsweise auch sonstige Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Wohnbauflächen im straßenseitigen Bestand eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch diese GRZ soll eine der innerörtlichen Lage angepasste angemessene bauliche Dichte planungsrechtlich abgesichert werden. Daher wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft.

Für den Blockinnenbereich wird jedoch nur eine verringerte GRZ von 0,35 festgesetzt, um die Versiegelung in diesem Bereich auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

Da von Terrassen, auch wenn sie als Teil des Hauptbaukörpers zu betrachten sind, deutlich geringere städtebauliche Auswirkungen als von Gebäuden ausgehen, wird geregelt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 bzw.

Stadt Eppelheim, Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
 „Zwischen Schützenstraße/Rudolf-Wild-Straße“ Entwurfsfassung vom 09.08.2018

0,35 ausnahmsweise durch Terrassen und überdachte Terrassen überschritten werden darf. Als Grenze der möglichen Überschreitung ergibt sich die maximal zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Unter Einschluss der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (insbesondere Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen) darf damit eine Gesamtversiegelung von 0,525 bzw. 0,6 nicht überschritten werden.

Um sicher zu stellen, dass sich die Bebauung in Bezug auf Bauhöhe und Baumasse in die umgebend angrenzende Bebauung einfügt, wird die Zahl der Vollgeschosse für die bestehende Bebauung mit maximal zwei festgesetzt. Für die Nachverdichtung im Blockinnenbereich, die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert wird, werden ebenfalls zwei Vollgeschosse zugelassen, jedoch muss das mögliche zweite Vollgeschoss hier im Dach liegen, um die Verdichtung und die Höhe der baulichen Anlagen auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

Ergänzt wird die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse durch Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe, wobei zwischen der Bebauung an den umgebenden Erschließungsstraßen und dem Blockinnenbereich unterschieden wird, da entlang der Erschließungsstraßen höhere Gebäude städtebaulich verträglich erscheinen als auf den rückwärtigen Grundstücksteilen.

Die Maße von maximal 6,5 m Traufhöhe und maximal 10,5 m bzw. 11,5 m Firsthöhe für die straßenseitige Bebauung orientieren sich zwar an der vorhandenen Bebauung, sichern aber vor allem entlang der Seitenstraßen nicht die bestehenden Maximalwerte ab. Eine planungsrechtliche Absicherung der vor Ort vorhandenen Maximalwerte würde bei Ausschöpfung auf mehreren Grundstücken eine insgesamt unverträgliche bauliche Dichte entstehen lassen. Soweit bestehende Gebäude Trauf- und Firsthöhen aufweisen, die höher als die festgesetzten Maximalwerte sind, wird ausnahmsweise beim Anbau an bestehende Gebäude bzw. bei der Erweiterung bestehender Gebäude eine Überschreitung der festgesetzten Werte bis zum gegebenen Bestand der bestehenden Gebäude zugelassen. Damit werden nachteilige Wirkungen auf bislang bestehende Erweiterungs- und Anbaumöglichkeiten vermieden.

Im Blockinnenbereich ist eine Bebauung mit den für den straßenseitigen Bereich gültigen Werten städtebaulich als nicht verträglich einzuschätzen. Daher wird dort die Traufhöhe auf maximal 5,50 m und die Firsthöhe auf maximal 9,00 m reduziert. Damit muss im Blockinnenbereich aufgrund der maximal zulässigen Traufhöhe ein mögliches zweites Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet werden.

Die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe darf über maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden, um Rücksprünge in der Dachgestaltung z.B. durch Dacheinschnitte oder einen zurückgesetzten Eingang zu ermöglichen.

Durch die Festsetzungen zur GRZ, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur First- und Traufhöhe wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung bereits ausreichend bestimmt und die Kubatur der zulässigen Baukörper soweit begrenzt und umschrieben, dass auf eine zusätzliche Festsetzung zur Geschossflächenzahl verzichtet werden kann.

Fläche für Gemeinbedarf

Der bestehende Kindergarten weist eine Grundfläche von ca. 950 m² auf. Dem entsprechend wird – unter Berücksichtigung künftig nicht auszuschließender Erweiterungserfordernisse - als Maß der baulichen Nutzung eine maximal zulässige Grundfläche von 1.200 m² festgesetzt. Bei 2.930 m² Fläche des Grundstücks 3652 ergibt dies einen Versiegelungsgrad von ca. 30 %. Der Versiegelungsgrad des angrenzenden Wohngebiets von 0,4 wird somit unterschritten; die Planung fügt sich damit in die bauliche Dichte der Umgebungsbebauung ein.

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um maximal 50 % überschritten werden. Eine weitergehende Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche ist für Nebenanlagen zulässig, sofern diese entweder wasserdurchlässig befestigt sind oder deren Niederschlagswasser unmittelbar angrenzend über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht wird. Durch diese Festsetzung soll ein ausreichender Spielraum für die Spielgeräte und Außenanlagen des Kindergartens gesichert werden, ohne eine für das Hauptgebäude unnötig hohe Grundfläche festsetzen zu müssen.

Zur Begrenzung der baulichen Höhe wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt und eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 8,0 m festgesetzt.

Auf eine Festsetzung einer Geschossfläche bzw. einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudehöhe ausreichend erscheinen, um das entstehende Bauvolumen wirkungsvoll zu beschränken.

Bauweise

Ausgehend von der vorgesehenen städtebaulichen Struktur eines durchgrüntes Wohngebiets sowie in Anlehnung an die angrenzenden Wohngebäude wird im weit überwiegenden Teil des Plangebietes die offene Bauweise in Form von Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. Eine stärker verdichtete Bauweise durch Hausgruppen scheint im vorliegenden baulichen Zusammenhang nicht verträglich und soll nur für die bereits bestehende Reihenhausbebauung entlang der Rudolf-Wild-Straße zugelassen werden. Hier wird ebenfalls die offene Bauweise, jedoch ohne Vorgaben zu den Haustypen festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen begrenzt.

Die straßenseitig einzuhaltenden Abstände ergeben sich aus der gegebenen und städtebaulich wirksamen Bauflucht der bestehenden Gebäude.

Bei Neubauten im rückwärtigen Bereich ist ein ausreichender Freiraum zu erhalten. Es soll sichergestellt werden, dass im Zuge der Nachverdichtung nicht

nur die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sondern auch die Qualität des privaten Freiraumes sowohl für die bestehende straßenseitige Bebauung als auch für neu entstehende Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich gewahrt bleibt. Die überbaubaren Grundstücksflächen im Blockinnenbereich halten daher jeweils einen Abstand von 5 m zu den inneren Grenzen ein. Des Weiteren erfolgt eine Trennung der straßenseitigen und rückwärtigen Baufenster, die ebenfalls einen Abstand von 5 m zueinander einhalten. Somit kann die Entstehung von übergroßen Gebäuden verhindert werden. Durch die in Nord-Süd-Richtung durch das Baugebiet verlaufenden Freiflächen, wird des Weiteren eine ausreichende Durchlüftung gewährleistet.

Für Terrassen wird, da von Ihnen deutlich geringere städtebauliche Auswirkungen als von Gebäuden ausgehen, eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen. Die Vorgabe des § 23 Abs. 3 BauNVO, dass die Überschreitung nur in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden darf, ist angesichts der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen sowie aufgrund der vorgegebenen Grenzabstände (vgl. Ausführungen zu Nebenanlagen) eingehalten.

Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Um eine zu starke Verdichtung zu verhindern, wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei je Einzelhaus und maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhausesegment in den Allgemeinen Wohngebieten beschränkt.

Fläche für Nebenanlagen

Für genehmigungsfreie Anlagen wie kleine Gartenschuppen oder Spielgeräte sowie für Terrassen und überdachte Terrassen wird grundsätzlich kein Regelungsbedarf gesehen, da diese als Teil der planungsrechtlich zu sichernden Gartennutzung angesehen werden. Verfahrenspflichtige Vorhaben werden jedoch zum Schutz der Freiflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Zum Schutz nachbarlicher Belange wird für Terrassen (unabhängig davon, ob sie verfahrenspflichtig oder –frei sind bzw. als Teil des Hauptbaukörpers oder als Nebenanlage zu werten sind) in Orientierung an § 5 Abs. 6 LBO ein Mindestgrenzabstand vorgegeben. Der dort geforderte Grenzabstand für u.a. Balkone von 2,00 m wird jedoch angesichts der ebenerdigen Lage von Terrassen auf 1,50 m reduziert. Zur Klarstellung wird geregelt, dass eine Übernahme von Abständen und Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke gemäß § 7 LBO Baden-Württemberg zulässig bleibt.

Aufgrund des gegebenen Bestands werden die Standorte von Stellplätzen und Garagen nicht vorgegeben.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei werden zum Schutz des Grundwassers nicht zugelassen.

8.3. Örtliche Bauvorschriften

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen - soweit möglich verzichtet werden. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sollen lediglich zur Dachgestaltung sowie zur Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Flächen der privaten Baugrundstücke getroffen werden, um sicher zu stellen, dass sich das Plangebiet gestalterisch in die umgebende Bebauung einfügt.

Dachform und Dachneigung

Um sicherzustellen, dass sich das Plangebiet in die umgebende Dachlandschaft einfügt, sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung bis 38° Neigung zulässig, sofern es sich nicht um ein Pultdach handelt. Bei Pultdächern beträgt die maximale Dachneigung 22°.

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung und um die Grundstückseigentümer nicht über Gebühr einzuschränken, kann bei Erweiterungen und Umbauten bestehender Gebäude bzw. bei Anbauten an bestehende Gebäude die vorhandene Dachneigung weitergeführt werden.

Anzahl der Stellplätze/ Garagen

Durch die Festsetzung zur Mindestanzahl der erforderlichen Stellplätze je Wohnung wird sichergestellt, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken zur Verfügung steht und der öffentliche Straßenraum nicht über Gebühr durch parkende Fahrzeuge belastet wird.

Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um die Belastung der Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung soweit möglich zu begrenzen bzw. zu verringern wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

8.4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die Peter-Böhm-Straße, die Rudolf-Wild-Straße, die Richard-Wagner-Straße und die Schützenstraße erschlossen. Ausbaurfordernisse an der öffentlichen Verkehrserschließung ergeben sich nicht.

Die Wohngebäude im rückwärtigen Bereich werden über private Zufahrten erschlossen. Die erforderlichen grundstücksrechtlichen Sicherungen (beschränkt

Stadt Eppelheim, Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
„Zwischen Schützenstraße/Rudolf-Wild-Straße“ Entwurfsfassung vom 09.08.2018

persönliche Dienstbarkeiten bzw. Baulasten) sind von den Grundstückseigentümern in eigener Verantwortung zu bestellen. Eine Regelung im Bebauungsplan erfolgt nicht, da eine lagemäßige Fixierung der Zufahrtsbereiche insbesondere bei den Gebäuden, die im Bestand an keine der beiden seitlichen Grenzen angebaut sind, nicht vorgegeben werden soll. Es soll vielmehr den Grundstückseigentümern obliegen, in eigener Verantwortung zu entscheiden, wo mögliche Zufahrten zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen angeordnet werden.

8.5. Grünordnung

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 20.000 m² auf und zeigt sich aktuell als Wohnbaufläche mit großen Gartenflächen und einer Kindertagesstätte. Die Fläche ist in einem für ein Wohngebiet typischen Maß versiegelt und weist damit nur eine Lebensraumeignung für anspruchslose bzw. nicht störungsempfindliche Vogelarten und sonstigen Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes auf.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Nutzung	Bestand in m ²	Planung in m ²	Differenz in m ²
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Tatsächliche Versiegelung	6.590	-	
Verkehrsfläche	1.540	1.540	
Trafostation	180	180	
zulässige Versiegelung bei GRmax = 1.200 m ² + 50 % Überschreitung für Stellplätze und Nebenanlagen	-	1.800	
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	-	9.180	
Summe versiegelte Fläche	8.310	12.700	+ 4.390
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Tatsächlich unversiegelte Flächen	11.635	-	
Grünfläche Trafostation	40	40	
Gartenfläche bei GRmax = 1.200 m ² + 50 % Überschreitung für Stellplätze und Nebenanlagen		1.130	
Private Gartenfläche bei GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		6.120	
Summe unversiegelte Flächen	11.680	7.290	- 4.390
Gesamtsumme	19.990	19.990	

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung (bis zu ca. 4.390 m²) zu erwarten. Weiterhin können im Rahmen der Nachverdichtung die Gärten im rückwärtigen Bereich mit den jeweils vorhandenen Gehölzstrukturen teilweise verloren gehen. Ein Teil dieser zulässigen Mehrversiegelung bzw. der Bebauung von Gartenflächen war jedoch auch bereits bislang gemäß § 34 BauGB zulässig.

Um eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets sicher zu stellen, wird festgesetzt, dass innerhalb der privaten Baugrundstücke je angefangenen 250 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder heimischer Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen ist. Auf weitergehende Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Baugrundstücke wird verzichtet, um die Bauherren in ihrer privaten Gartengestaltung nicht unnötig einzuschränken. Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 bzw. 0,35 und der zulässigen Überschreitung von 50% ist ohnehin sichergestellt, dass ein Anteil zwischen 40% und annähernd 50% der Baugrundstücke als nicht versiegelbare Fläche verbleibt, die in der Regel als private Gartenfläche gestaltet wird.

Nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsbild ergeben sich nicht, da die ergänzende Bebauung aufgrund der rückwärtigen Lage von den öffentlichen Straßenräumen aus nur eingeschränkt wahrnehmbar sein wird und keine Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft hinein erfolgt. Ein weitgehender Ausgleich der Eingriffe in den Wasserhaushalt ergibt sich durch die gemäß den wasserrechtlichen Bestimmungen – auch ohne gesonderte Regelung im Bebauungsplan - vorzusehende Versickerung des Niederschlagswassers.

Ein Ausgleich der Eingriffe in das Bodenpotenzial ergibt sich jedoch nicht.

Dieser Eingriff in Natur und Landschaft wird vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung hingenommen, zumal mit der Nutzung innerörtlicher Flächen eine weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen in die freie Landschaft hinein vermindert werden kann.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

8.6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in den rings um das Plangebiet angrenzenden Straßen vollständig erschlossen. Ausbauerfordernisse an der übergeordneten Infrastruktur entstehen dabei nicht.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser der bestehenden Bebauung werden unverändert in die Kanäle der angrenzenden Straßen eingeleitet.

Das Schmutzwasser der geplanten ergänzenden Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich wird ebenfalls in die bestehenden Kanäle in den umliegenden Straßen eingeleitet. Aufgrund der geringen Größe des erstmalig erschlossenen zentralen Teils des Plangebiets ist zu erwarten, dass das bestehende Kanalnetz das zusätzlich anfallende Schmutzwasser problemlos aufnehmen kann.

Das im bislang unbebauten zentralen Plangebietsteil anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG - unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans - vorrangig ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Die genaue Ausgestaltung der Niederschlagswasserbewirtschaftung obliegt, da es sich bei der geplanten Bebauung nicht um die Folge einer kommunalen Erschließungsmaßnahme handelt, den künftigen Bauherren. Diese sind gehalten, das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung frühzeitig mit dem Wasserrechtsamt des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis abzustimmen.

Die im Plangebiet vorhandene Trafostation wird durch den Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert.

Abfallentsorgung

Die privaten Zufahrten zu den Baugrundstücken im Blockinnenbereich werden jeweils nur für die Zufahrt mit PKW dimensioniert und sind daher nicht für eine Zufahrt mit einem Müllfahrzeug geeignet. Daher muss die Abfallentsorgung an den jeweils umliegenden Erschließungsstraßen erfolgen.

9. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich weitestgehend in privatem Eigentum.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.