

Stadt Eppelheim

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Zwischen Schützenstraße und Rudolf-Wild-Straße“

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 1.2 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind soziale Einrichtungen zur Kinderbetreuung (insbesondere Kindergärten, Kindertagesstätte) sowie Spiel- und Bolzplätze allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind auch sonstige Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig.

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

Allgemeines Wohngebiet

- 2.1 Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Höhe des Bezugspunkts und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut. Sie darf für maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.
- 2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Höhe des Bezugspunkts und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
- 2.3 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 die Hinterkante des Belages der der Erschließung dienenden Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Baugrundstücks.
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 bildet die Höhenlage der Geländeoberfläche – ermittelt aus dem arithmetischen Mittel der Geländehöhe an den Gebäudeecken - im Sinne von § 2 Abs. 6 LBO den Bezugspunkt.
- 2.4 Beim Anbau an bestehende Gebäude bzw. bei der Erweiterung bestehender Gebäude kann eine Ausnahme gemäß § 31 Abs.1 BauGB für eine Überschreitung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen erteilt werden, wenn die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen bereits bei dem bestehenden Gebäude überschritten sind und diese durch den Anbau bzw. die Erweiterung nicht weitergehend überschritten werden.
- 2.5 Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf 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.

- 2.6 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf ausnahmsweise durch Terrassen und überdachte Terrassen im Rahmen der maximal zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

Fläche für Gemeinbedarf

- 2.7 Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um maximal 50 % überschritten werden.
- 2.8 Eine weitergehende Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche ist zulässig für Nebenanlagen, die wasserdurchlässig befestigt sind oder deren Niederschlagswasser unmittelbar angrenzend über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht wird.
- 2.9 Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Höhe des Straßenbelags an der südöstlichen Ecke des Planungsgebiets zur Rudolf-Wild-Straße.
- 2.10 Die Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. der Attika eines Flachdachs.
- 2.11 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf ausnahmsweise durch Terrassen und überdachte Terrassen im Rahmen der maximal zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)

- 3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach Landesbauordnung verfahrenspflichtig sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen (auch überdachte Terrassen ohne Seitenwände) kann ausnahmsweise bei Einhaltung der Abstandsmaße gemäß Festsetzung 3.3 zugelassen werden.
- 3.3 Terrassen müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zu Grundstücksgrenzen einhalten. Eine Übernahme von Abständen und Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke gemäß § 7 LBO Baden-Württemberg ist zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhausesegment maximal eine Wohnung zulässig.

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

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

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBauO)

7. Dachflächen

7.1 Die zulässige Dachneigung beträgt, sofern es sich nicht um ein Pultdach handelt, maximal 38°. Bei Pultdächern beträgt die maximal zulässige Dachneigung 22°.

7.2 Bei Erweiterungen und Umbauten bestehender Gebäude bzw. bei Anbauten an bestehende Gebäude darf ergänzend zu Festsetzung 7.1 die vorhandene Dachneigung fortgeführt werden.

8. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

9. Zahl notwendiger Stellplätze

Die Anzahl notwendiger Stellplätze beträgt

- für Wohnungen bis 50 qm Wohnfläche 1 Stellplatz
- für Wohnungen mit 50 – 70 qm Wohnfläche 1,5 Stellplätze
- für Wohnungen mit mehr als 70 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 liegt in einem Wasserschutzgebiet in der Schutzzone III B. Aus der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet können sich insbesondere

ergänzende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen, die Anforderungen an die Dichtigkeit von Kanalleitungen oder die Versickerung von Niederschlagswasser ergeben.

Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu beantragen ist.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.

Immissionsschutz

Das Planungsgebiet unterliegt in Teilbereichen Verkehrslärmimmissionen der Rudolf-Wild-Straße und der sonstigen umgebenden örtlichen Straßen. Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude gemäß § 14 LBO einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben müssen. Ein diesbezüglicher Nachweis kann im Baugenehmigungs- bzw. im Kenntnissgabeverfahren gefordert werden.

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-Informationenblätter 24 bis 26 hingewiesen.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere Eidechsen sowie europäische Vogelarten) nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44

Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Denkmalpflege

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu melden. Die Fundstelle ist vier Werkzeuge nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20, Abs.1 DSchG).