

STADT EPELHEIM MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

BEBAUUNGSPLAN "SPITALSTRASSE 32-34"



WA1		WA2		WA3	
II	a	II	o	II	o
GRZ = 0,4		GRZ = 0,4		GRZ = 0,4	
TH _{max} = 7,00m	FH _{max} = 11,50m	TH _{max} = 6,00m	FH _{max} = 8,00m	TH _{max} = 6,00m	FH _{max} = 8,00m

LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



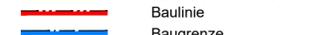
Allgemeines Wohngebiet

WA 1 - WA 3 Bezeichnung der Teilflächen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse, maximal
TH	maximal zulässige Traufhöhe, vgl. textliche Festsetzungen
FH	maximal zulässige Firsthöhe, vgl. textliche Festsetzungen

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)



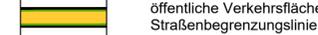
Baulinie
Baugrenze
abweichende Bauweise
offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)



Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

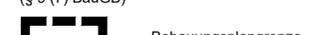
Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)



Flächen für Stellplätze und Garagen

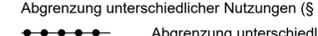
B. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



Bebauungsplangrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 BauNVO)

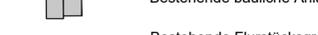


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen



Bestehende bauliche Anlagen
Bestehende Flurstücksgrenzen



Flurstücksnummer, vorhanden
Maßangabe in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig.
- 1.2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Tankstellen
 - Gartenbaubetriebe

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

- 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 Spitalstraße, gemessen in der Mitte der Zufahrt.
- 2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 bildet die Geländeoberfläche - ermittelt aus dem arithmetischen Mittel der Geländehöhe an den Gebäudeecken - im Sinne von § 2 Abs. 6 LBO den Bezugspunkt.
- 2.5 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.
- 2.6 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Terrassen und überdachte Terrassen sowie durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 0,7 überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)

- 3.1 Innerhalb der mit [T] bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Terrassen (auch überdachte Terrassen ohne Seitenwände) zulässig.
- 3.2 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Fläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig.

Hinweis: Die Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich aus § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO.

- 3.3 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen (auch überdachte Terrassen ohne Seitenwände) kann ausnahmsweise bei Einhaltung der Abstandsmaße gemäß Festsetzung 3.4 zugelassen werden.
- 3.4 Terrassen müssen - soweit sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen liegen - einen Mindestabstand von 2,50 m zu Grundstücksgrenzen einhalten.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist als abweichende Bauweise festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an die westliche Grundstücksgrenze auf einer Länge von mindestens 10 m, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, anzubauen ist.

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

- 5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

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

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

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

- 7.1 Auf den privaten Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 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.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 8.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen werden zugunsten der Baufläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 festgesetzt.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBauO)

9.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° - 40° zulässig.

9.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sowie WA 3 beträgt die zulässige Dachneigung, sofern es sich nicht um ein Pultdach handelt, maximal 38°. Bei Pultdächern beträgt die maximal zulässige Dachneigung 22°.

9.3 Bei Erweiterungen und Umbauten bestehender Gebäude bzw. bei Anbauten an bestehende Gebäude darf ergänzend zu Festsetzung 9.1 die vorhandene Dachneigung fortgeführt werden.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind PKW-Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

11. Zahl notwendiger Stellplätze

Die Anzahl notwendiger Stellplätze beträgt für Wohnungen, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu zugelassen werden:

- 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.

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

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die im Allgemeinen Wohngebiet auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt 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-Informationsblätter 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 Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20, Abs. 1 DSchG).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 22.10.2018
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 26.10.2018
3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB von: 05.11.2018 bis: 05.12.2018
4. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB 22.10.2018
5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 26.10.2018
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 05.11.2018 bis: 07.12.2018
7. Über die während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst. 25.02.2019
8. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 25.02.2019

9. Eppelheim, den
10. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben. Eppelheim, den

11. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft. Eppelheim, den

12. Rebmann Bürgermeisterin
13. Rebmann Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) I S. 3786)

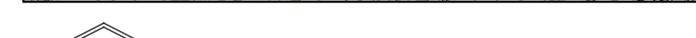
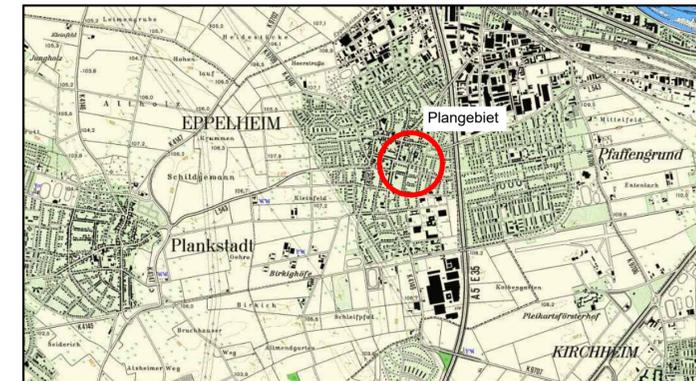
BauNVO: BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

LBO: § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

GemO: § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



NORD

Eppelheim, den

Rebmann Bürgermeisterin

Eppelheim, den

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Eppelheim, den

Rebmann Bürgermeisterin

Eppelheim, den

Rebmann Bürgermeisterin

Eppelheim, den

Rebmann Bürgermeisterin

Eppelheim, den

Rebmann Bürgermeisterin

PLANUNGSBÜRO PISKE Telefon 06 21 / 54 50 31 info@piske.com www.piske.com	BAUH. Stadt Eppelheim	PROJ.NR. 1856	PLAN NR. BP
	PROJEKT. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Spitalstraße 32-34"	BEARB. De	MASSTB 1:500
PLAN. Bebauungsplan	BL.GR. 114/30	DATUM 25.02.2019	
	BAUH.		