

Stadt Eppelheim

---

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

„Autobahn Seegasse – 6. Änderung“

mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Stand: 10.01.2019

---

## Rechtsgrundlagen

### **Baugesetzbuch**

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

### **Baunutzungsverordnung**

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

### **Planzeichenverordnung**

(PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

### **Landesbauordnung für Baden - Württemberg**

(LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612,  
613)

### **Gemeindeordnung für das Land Baden - Württemberg**

(GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 698),  
zuletzt geändert am 19. Juni 2018 (GBl. S. 221).

### **Landesnaturenschutzgesetz**

(NatschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585),  
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643,  
ber. 2018, S. 4)



Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung Folgendes festgesetzt:

<b>A</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>
<b>A 1</b>	<b>Bedingte Festsetzung (§ 12 Abs. 3a BauGB)</b>
	Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
<b>A 2</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>
<b>A 2.1</b>	<b>Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</b>
A 2.1.1	<u>Allgemein zulässige Nutzungen</u> Wohngebäude Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
A 2.1.2	Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 1- 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
<b>A 3</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>
	Das Maß der Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag. Es wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen.
<b>A 3.1</b>	<b>Grundflächenzahl</b>
A 3.1.1	Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im allgemeinen Wohngebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgelegt.
<b>A 3.2</b>	<b>Geschossflächenzahl</b>
	Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im allgemeinen Wohngebiet gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgelegt.
A 3.2.1	<u>Höhe baulicher Anlagen</u>
A 3.2.2	Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Wand- und Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche und gemäß Planzeichnung festgelegt.
A 3.2.3	Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut.
A 3.2.4	Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Gebäudeabschluss (Dachfirst).
<b>A 4</b>	<b>Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)</b>
A 4.1	Die Bauweise ist gemäß Planeintrag als offene bzw. abweichende Bauweise festgesetzt.
A 4.1.1	Im Bereich der abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände wie bei der „offenen Bauweise“, abweichend dazu sind jedoch Gebäudelängen bis max. 20 m zulässig.
A 4.2	<u>Zulässiges Vortreten von Gebäudeteilen von den Baugrenzen - § 23 Abs. 3 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO</u>
A 4.2.1	Zulässig ist eine Überschreitung der Baugrenzen im gesamten Wohngebiet nur für Terrassen bis maximal 2 m.
<b>A 5.</b>	<b>Zahl der Wohnungen (§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)</b>
A 5.1	Im allgemeinen Wohngebiet ist im Bereich der abweichenden Bauweise in Wohngebäuden maximal eine Wohnung je angefangene 170 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.



**A 6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- A 6.1 Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten.
- A 6.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
- A 6.2.1 Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke ist je 130 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- A 6.2.2 Auf 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind heimische Gehölze oder heimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- A 6.2.3 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. Rasengitter, Schotterrasen, Fugenpflaster, o.ä.).
- A 6.2.4 Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenschonende Lampen zulässig.



<b>B</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>
<b>B 1</b>	<b>Dächer und Fassaden</b> (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
<b>B 1.1</b>	<b>Dachform und -neigung</b>  Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30°- 45°.
<b>B 1.2</b>	<b>Dachaufbauten / Dachgestaltung</b>
B 1.2.1	Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite von Gauben darf auf jeder Gebäudeseite nicht mehr als 50% der Gebäudebreite betragen.
B 1.2.2	Die maximale Breite der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 3,0 m nicht überschreiten.



### **C 1. Bodenschutz**

- Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- Ausbau, Lagerung und Wiederverwendung haben gemäß DIN 18915 zu erfolgen. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).
- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen. Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.
- Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
- Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
- Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

### **C 2. Denkmalschutz**

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese gemäß Denkmalschutzgesetz beim Landratsamt Rhein-Neckar oder dem Landesdenkmalamt, Karlsruhe, anzuzeigen (§ 20 DschG).

Der Fund und die Fundstelle sind nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen.

### **C 3. Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

