

# Stadt Eppelheim

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Justus-von-Liebig-Straße, 3. Änderung“

### Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan „Justus-von-Liebig-Straße“ mit Genehmigung vom 27.09.1972 wird durch den vorliegenden Bebauungsplan „Justus-von-Liebig-Straße, 3. Änderung“ überlagert und in diesem Bereich in seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen durch den jüngeren Bebauungsplan „Justus-von-Liebig-Straße, 3. Änderung“ vollständig ersetzt.

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

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

###### 1.1. Mischgebiet

###### 1.1.1 In den Mischgebieten 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,
- Gartenbaubetriebe.

###### 1.1.2 In den Mischgebieten können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Einzelhandel in Zu- und Unterordnung zu einem Handwerksbetrieb.

###### 1.1.3 In den Mischgebieten 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 Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante des Belages der der Erschließung dienenden Verkehrsfläche, gemessen am grundstücksseitigen Rand der Straße in der Mitte des Grundstücks, und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut. Sie darf für im Bereich von Gebäuderücksprüngen, von Dachgauben und Zwerch- oder Nebengiebeln um bis zu 3 m überschritten werden.

2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante des Belages der der Erschließung dienenden Verkehrsfläche, gemessen am grundstücksseitigen Rand der Straße in der Mitte des Grundstücks, und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

- 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
- auf bis zu insgesamt 0,8 überschritten werden.

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

- 3.1 Im Mischgebiet MI 1 sind Garagen mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten.
- 3.2 Im Mischgebiet MI 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.
- 3.3 Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände sowie Nebenanlagen, die der Unterbringung von Fahrrädern oder Müllbehältern dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

- 4.1 Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen sind nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. eines Jahres zulässig.
- 4.2 Flächige Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei sind unzulässig.
- 4.3 PKW-Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- 4.4 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.
- 4.5 Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind – außer bei Trockenmauern - ausgeschlossen.

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

- 5.1 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.

- 5.2 Von der Festsetzung 5.1 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.
- 5.3 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.
- 5.4 Von der Festsetzung 5.3 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).

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

- 6.1 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.
- 6.2 Auf den privaten Baugrundstücken des Mischgebiets MI 2 ist je 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.
- 6.3 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)**

### **7. Dachflächen**

- 7.1 Im Mischgebiet MI 1 sind für Hauptgebäude Flachdächer sowie Satteldächer, Sheddächer und Pultdächer mit maximal 30° Dachneigung zulässig.
- 7.2 Im Mischgebiet MI 2 sind für Hauptgebäude Satteldächer bis 40° Dachneigung, Pultdächer bis 15° Dachneigung sowie Flachdächer zulässig.
- 7.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn ihre Breite 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.

## 8. 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 Tiefe 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.

## 9. Zahl notwendiger Stellplätze

Die Anzahl notwendiger Stellplätze beträgt im Mischgebiet MI 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

### 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.

Bohrungen, die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen 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.

### Erdwärmesonderanlagen

Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonderanlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Wir empfehlen daher eine frühzeitige Kontaktaufnahme.

### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

Die anfallenden Niederschlagswässer sollen, soweit eine Versickerung nicht in ausreichendem Maß möglich ist, 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.
- über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.

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

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.

### **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 Werkzeuge nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20, Abs.1 DSchG).

### **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.