

Stadt Eppelheim

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Spitalstraße 32 - 34“

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 Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig.
- 1.2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.
- 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 Höhenlage der 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.
- 3.3 Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.4 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen (auch überdachte Terrassen ohne Seitenwände) kann ausnahmsweise bei Einhaltung der Abstandsmaße gemäß Festsetzung 3.5 zugelassen werden.
- 3.5 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)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 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)

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)

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)

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)

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. Dachflächen

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.

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