

# **STADT EPELHEIM**

## **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „JUSTUS-VON-LIEBIG-STRASSE - ERWEITERUNG, 2. ÄNDERUNG“**

### **BEGRÜNDUNG**

**JULI 2022**

## Inhalt

<b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Verfahren</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b> .....	<b>5</b>
<b>5. Schutzgebiete</b> .....	<b>6</b>
<b>6. Ursprüngliches Baurecht</b> .....	<b>6</b>
<b>7. Planung</b> .....	<b>8</b>
7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	8
7.1.1. Art der baulichen Nutzung .....	8
7.1.2. Maß der baulichen Nutzung.....	8
7.1.3. Bauweise .....	9
7.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen .....	9
7.1.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen .....	10
7.1.6. Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	10
7.1.7. Verkehrserschließung.....	10
7.2. Örtliche Bauvorschriften .....	10
7.2.1. Dachflächen.....	10
<b>7.3. Grünordnung</b> .....	<b>11</b>
<b>7.4. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>11</b>
<b>8. Bodenordnung</b> .....	<b>12</b>

Stadt Eppelheim, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Justus-von-Liebig-Straße - Erweiterung, 2. Änderung“, Begründung Satzungsfassung vom 18.07.2022

**1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Innerortsbereich der Stadt Eppelheim und umfasst ein Baugrundstück im Quartiersbereich zwischen der Pestalozzistraße und der Carl-Diem-Straße bzw. zwischen der Rudolf-Wild-Straße und dem Parkplatz der Rhein-Neckar-Halle.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 390 m<sup>2</sup> und wird begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 4095/2 und 4095/3,
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke und 4093/2 und 4093/5,
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 4092/2 und 4097/7,
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 4093 und 4094.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück Nr. 4093/1 vollständig.



Lage des Plangebiets

(ohne Maßstab)

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

Stadt Eppelheim, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Justus-von-Liebig-Straße - Erweiterung, 2. Änderung“, Begründung Satzungsfassung vom 18.07.2022

**2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung**

Die Stadt Eppelheim stellte in den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts den Bebauungsplan „Justus-von-Liebig-Straße - Erweiterung“ zur Deckung der damals bestehenden Wohnbaulandnachfrage auf. Dieser Bebauungsplan bildete die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung im Quartiersbereich zwischen der Pestalozzistraße und der Carl-Diem-Straße bzw. zwischen der Rudolf-Wild-Straße und dem Parkplatz der Rhein-Neckar-Halle im südlichen Innerortsbereich der Stadt.

Dieser Bebauungsplan trifft Festsetzungen, für die aus heutiger Sicht keine ausreichende städtebauliche Erforderlichkeit mehr besteht. Dies gilt insbesondere in Hinblick auf die festgesetzten Baulinien, aber auch auf die Vorgaben zur Traufhöhe. Diese Festsetzungen stehen zugleich einer zeitgemäßen Bebauung einer im Geltungsbereich noch vorhandenen innerörtlichen Baulücke entgegen. Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aus heutiger Sicht kann nicht mehr ausreichend begründet werden, dass die städtebauliche Entwicklung und Ordnung anstatt durch Baulinien nicht auch durch Baugrenzen ausreichend gesichert ist. Auch eine Erhöhung der Traufhöhe ist als städtebaulich verträglich zu bewerten.

Die Stadt Eppelheim hält es daher für geboten, den Bebauungsplan „Justus-von-Liebig-Straße - Erweiterung“ für den Teilbereich einer vorhandenen innerörtlichen Baulücke neu zu fassen und dabei auf städtebaulich nicht erforderliche Regelungen zu verzichten. Wesentliche Änderungen an den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zur zulässigen Versiegelung sind nicht beabsichtigt.

**3. Verfahren**

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes berührt nicht die Grundzüge der Planung. Der Bebauungsplan kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

Die sonstigen Voraussetzungen des § 13 BauGB sind erfüllt, da

- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

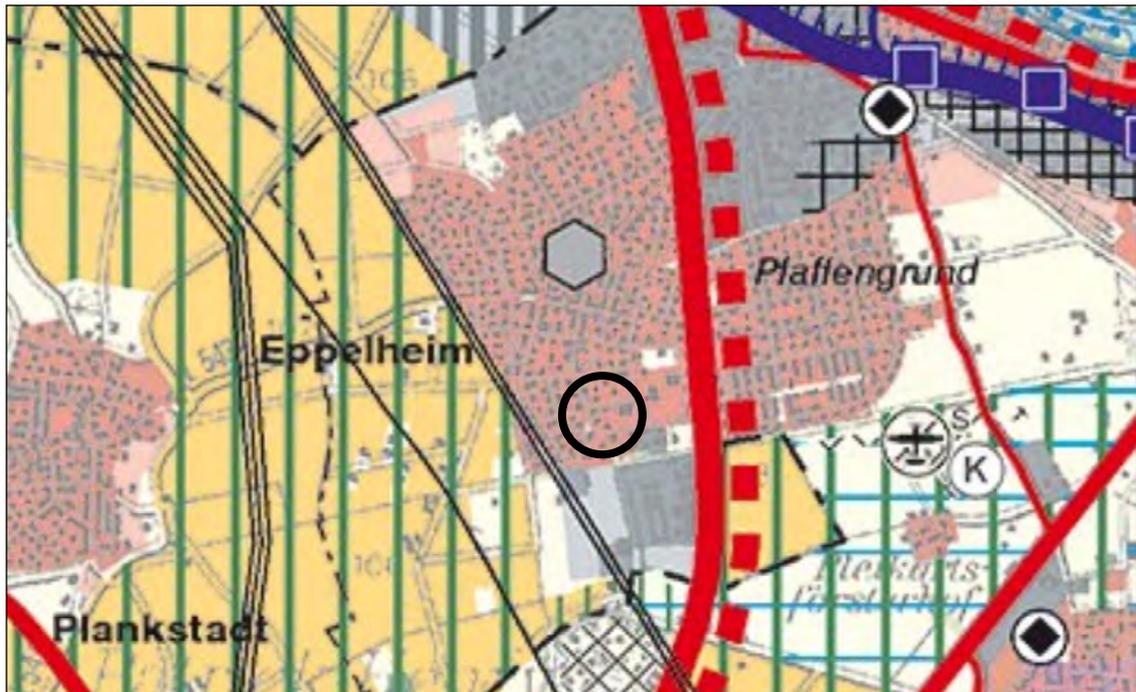
Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts sowie auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet.

Stadt Eppelheim, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Justus-von-Liebig-Straße - Erweiterung, 2. Änderung“, Begründung Satzungsfassung vom 18.07.2022

**4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

**Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

Das Planungsgebiet ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als „Siedlungsfläche Wohnen“ im Bestand dargestellt. Der Bebauungsplan passt sich damit an die Ziele der Raumordnung an.

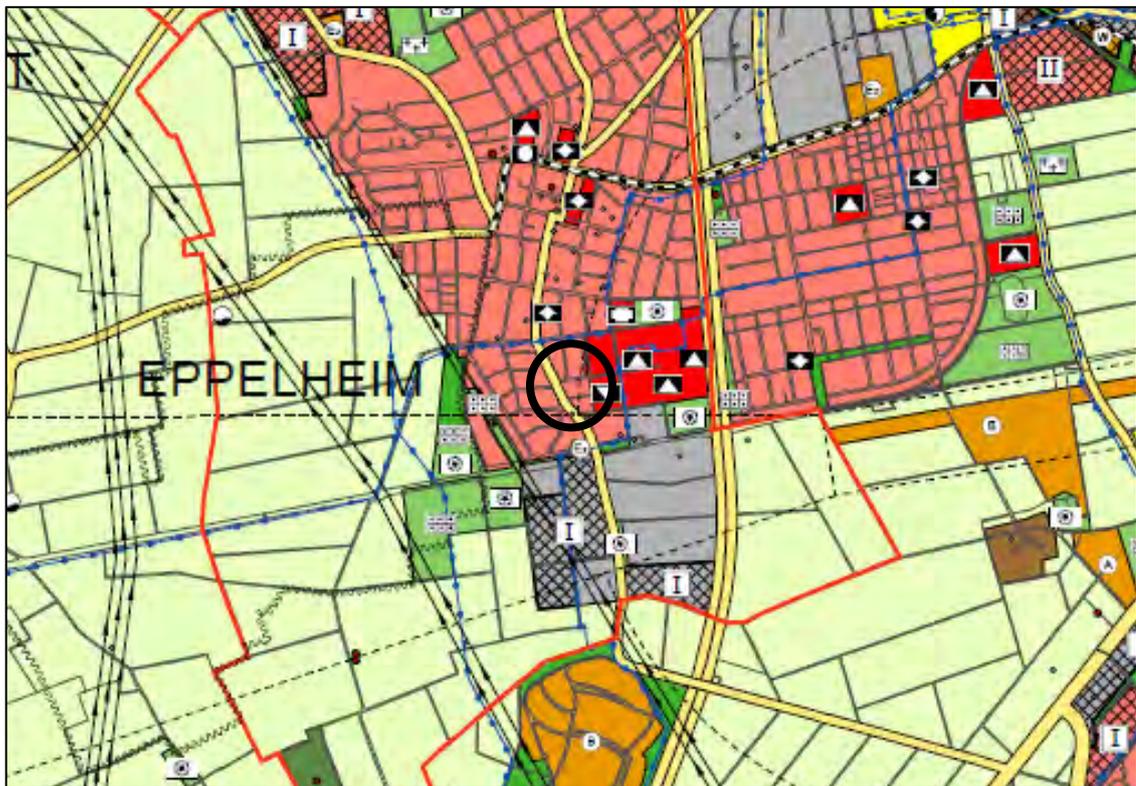


Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014

**Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.07.2020 stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche im Bestand dar. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Stadt Eppelheim, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Justus-von-Liebig-Straße - Erweiterung, 2. Änderung“, Begründung Satzungsfassung vom 18.07.2022



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

**5. Schutzgebiete**

Im Einwirkungsbereich des Plangebiets befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

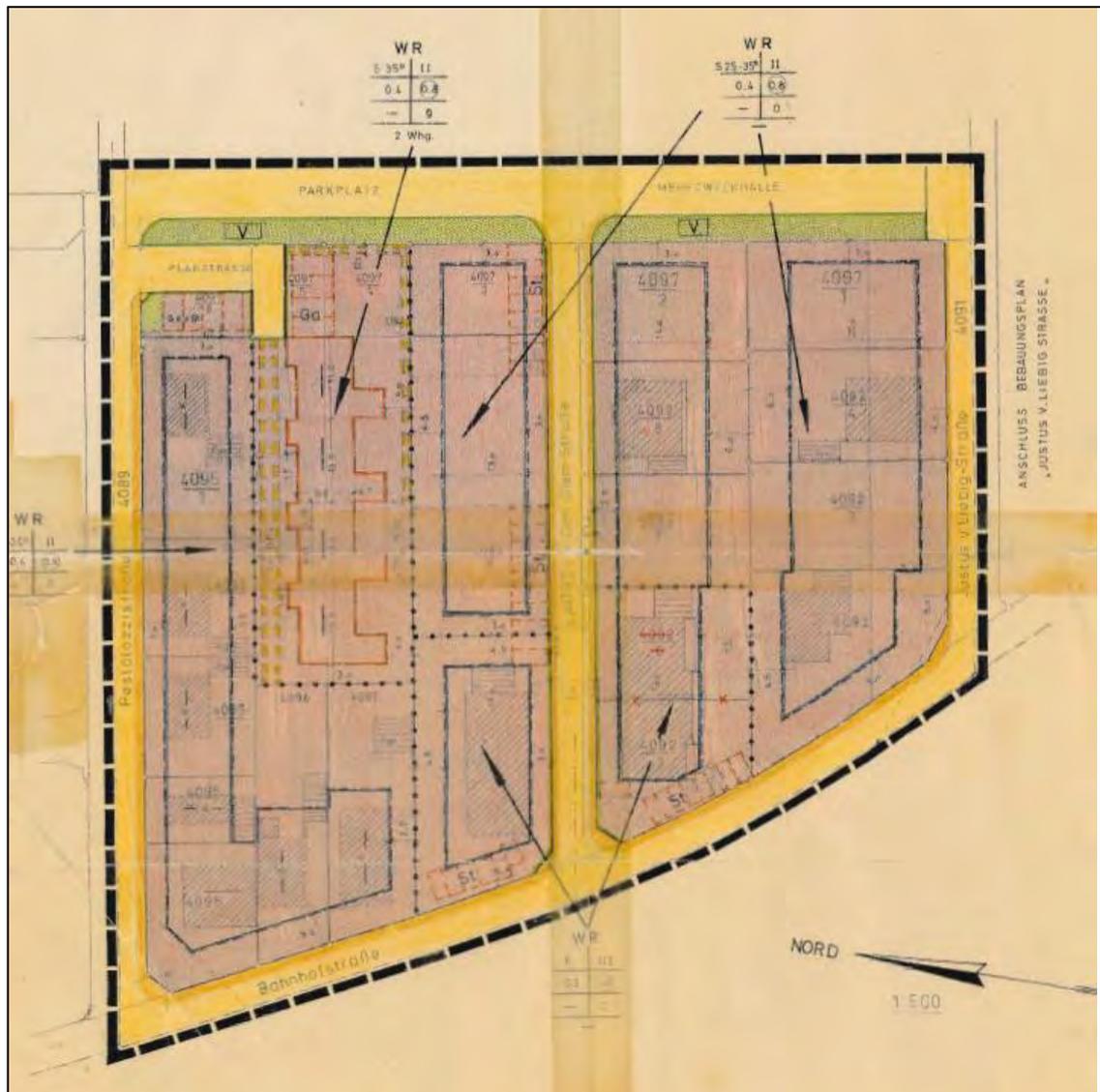
Das Plangebiet befindet sich – wie nahezu die gesamte Gemarkung der Stadt Eppelheim – innerhalb des in Aufstellung befindlichen Wasserschutzgebiets WSG-031-WW Rheinau.

**6. Ursprüngliches Baurecht**

Das Gebiet befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Justus-von-Liebig-Straße - Erweiterung“ in der Fassung der Veröffentlichung vom 02.08.1974. Maßgebend für den Bebauungsplan ist damit die BauNVO 1968.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf eine Fläche außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit die Ursprungsfassung des Bebauungsplans gültig.

Stadt Eppelheim, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Justus-von-Liebig-Straße - Erweiterung, 2. Änderung“, Begründung Satzungsfassung vom 18.07.2022



Bebauungsplan „Justus-von-Liebig-Straße - Erweiterung“

Der Bebauungsplan „Justus-von-Liebig-Straße - Erweiterung“ trifft für das Plangebiet im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4;
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- Beschränkung der Vollgeschosse auf maximal II
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baulinien
- Geschlossene Bauweise
- Maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude
- Satteldach mit 35° Dachneigung in dunklem Farbton
- Auf Sichtflächen sind helle oder gebrochene Farbtöne zu verwenden
- Sockelhöhe maximal 0,75 m über Gehwegoberfläche

Stadt Eppelheim, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Justus-von-Liebig-Straße - Erweiterung, 2. Änderung“, Begründung Satzungsfassung vom 18.07.2022

- Kniestockhöhe bei einem Vollgeschoss: max. 0,75 m; bei mehrgeschossiger Bauweise: 0,25 m
- Traufhöhe am nördlichen und südlichen Vorbau jeweils maximal 3,50 m
- Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind Dachaufbauten in Form von Schleppgauben zulässig.
- Festsetzungen für Garagen und Stellplätze:
  - Pultdach und Flachdach in dunklem Farbton mit max. 10° Dachneigung
  - Beschränkung der Gesamthöhe auf max. 2,7 m (über Gehweg Hinterkante), bei tiefliegendem Gelände max. 2,7 m (über Einfahrtshöhe). Doppelstockgaragen können ausnahmsweise zugelassen werden
  - 5,5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie bei Senkrechtstellung, Einhaltung der Baugrenzen bei Parallelstellung
  - Anzahl richtet sich nach jeweils gültiger Richtlinie des Innenministeriums von Baden-Württemberg
  - Auf Sichtflächen sind helle oder gebrochene Farbtöne zu verwenden
- Einfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsanlagen in einer Gesamthöhe von max. 1 m zulässig. Bretterzäune, Rohrmatten, Asbest-Zementplatten sind unzulässig.

## **7. Planung**

### **7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **7.1.1. Art der baulichen Nutzung**

An der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung werden gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan „Justus-von-Liebig-Straße – Erweiterung“ keine Änderungen vorgenommen. Das Grundstück bleibt als Reines Wohngebiet festgesetzt.

#### **7.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Beschränkung der Vollgeschosse auf maximal zwei werden unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Nicht übernommen werden die Vorgaben des bisherigen Bebauungsplans zur Sockel- und zur Traufhöhe, da diesen Regelungen keine eindeutige städtebauliche Wirkung hinsichtlich der zulässigen Kubatur eines Gebäudes entfalten. Ebenso nicht übernommen werden die bisherigen Festsetzungen zur Traufhöhe, da diese nur für Anbauten an der Nord- und Südfassaden galten und damit ebenso die Gebäudekubatur nur an einer untergeordnet wirksamen Stelle definieren.

Die Gebäudekubatur wird künftig vielmehr über die maximal zulässige Gebäudehöhe sowie die Dachform und -neigung in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche begrenzt. Die zulässige Gebäudehöhe wird entsprechend der konkreten Vorhabenplanung mit maximal 9,30 m festgesetzt. Über die Dachform Satteldach und die Dachneigung von 35° ergeben sich damit in

Stadt Eppelheim, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Justus-von-Liebig-Straße - Erweiterung, 2. Änderung“, Begründung Satzungsfassung vom 18.07.2022

Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche zwangsläufig die maximal möglichen Traufhöhen, ohne dass es weitergehender Regelungen bedarf.

Da die Anbauhöhe des Nachbargebäudes nicht abschließend feststeht, wird jedoch geregelt, dass beim Anbau an bestehende Gebäude eine Ausnahme gemäß § 31 Abs.1 BauGB für eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zur Angleichung an die Gebäudehöhe des benachbarten Gebäudes erteilt werden kann.

In Bezug auf die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis maximal 0,75 zugelassen. Damit wird die Sondersituation des Grundstücks am Ende einer Hauszeile aufgegriffen. Zudem ergab sich auf Grundlage des bislang gültigen Bebauungsplans angesichts der für ihn geltenden BauNVO von 1968 keine Einschränkungen hinsichtlich der Versiegelung durch Nebenanlagen etc.

Da von Terrassen deutlich verminderte städtebaulichen Wirkungen als von Hochbauten ausgehen, wird im Rahmen der oben dargelegten Überschreitung der Grundflächenzahl ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO auch eine Überschreitung der GRZ durch nicht-überdachte Terrassen zugelassen.

### **7.1.3. Bauweise**

Ausgehend von der vorgesehenen städtebaulichen Struktur der geplanten Neubebauung sowie auf Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes wird im Plangebiet als abweichende Bauweise festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an die östliche Grundstücksgrenze anzubauen ist. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

### **7.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weitgehend aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, jedoch künftig durch Baugrenzen abgegrenzt. Für die Festsetzung von Baulinien wird keine städtebauliche Erforderlichkeit mehr gesehen.

Um eine zeitgemäße Neubebauung zu ermöglichen, wird an der Ostseite der Südfassade eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche um 2 m Richtung Süden in einer Breite von 5 m vorgesehen. Eine Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten ist mit dieser Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen angesichts der bereits bislang gegebenen Überschreitungsmöglichkeit über die festgesetzte Baulinie hinaus nicht gegeben.

Für Terrassen und überdachte Terrassen, die Teil der baulichen Hauptanlage sind, wird aufgrund ihrer gegenüber Gebäuden deutlich verminderten städtebaulichen Wirkung eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Breite von 8,75 m und einer Tiefe von bis zu 4,00 m zugelassen. Die Breite und Tiefe ergeben sich aus der Lücke zwischen dem Anbau des benachbarten Wohngebäudes und dem gemäß überbaubarer Grundstücksfläche zulässigen

südlichen Anbau, wobei eine Überschreitung der Gebäudeflucht in geringem Maße zugestanden wird.

Zulässig ist zudem eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Lichtschächte und Kellerabgänge und -zugänge. Auch diese Gebäudeteile führen gegenüber Gebäuden zu deutlich verminderten städtebaulichen Wirkungen und bedürfen daher keine Beschränkung durch Baugrenzen.

#### **7.1.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen wird unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

#### **7.1.6. Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die Festsetzung, dass Garagen – soweit sie nicht in das Wohngebäude einbezogen werden – mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten sind, wird nicht aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, da das Baugrundstück nur über einen privaten Wohnweg erschlossen ist.

#### **7.1.7. Verkehrserschließung**

Die geplante Neubebauung über einen 3,0 m breiten privaten Wohnweg von Osten her erschlossen. Die bisherige Festsetzung einer mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche entfällt für den Bereich des Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung, da es sich um das Endgrundstück der Bauzeile handelt.

### **7.2. Örtliche Bauvorschriften**

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf örtliche Bauvorschriften - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen - soweit möglich verzichtet werden. Örtliche Bauvorschriften sollen lediglich noch zur Dachgestaltung getroffen werden, um sicher zu stellen, dass sich das Plangebiet gestalterisch in die umgebende Bebauung einfügt.

Die im Ursprungsbebauungsplan enthaltenen Regelungen zu Dach- und Fassadenfarbe, zur Garagenhöhe, zu Einfriedungen werden nicht als städtebaulich erforderlich angesehen und deshalb nicht übernommen.

#### **7.2.1. Dachflächen**

Die bisherigen Regelungen zur Dachform und zur maximal zulässigen Dachneigung werden aus dem Bestandsbebauungsplan übernommen. Demnach sind für Hauptgebäude Satteldächer mit 35° Dachneigung zulässig. Um einen passenden Anbau an das Nachbargebäude zu ermöglichen, wird geregelt, dass beim Anbau an bestehende Gebäude eine Abweichung zur Angleichung an die Dachneigung des benachbarten Gebäudes sowie von der Lage des Firstes zur Angleichung an die Lage des Firstes des benachbarten Gebäudes zugelassen werden kann.

Stadt Eppelheim, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Justus-von-Liebig-Straße - Erweiterung, 2. Änderung“, Begründung Satzungsfassung vom 18.07.2022

Für Carports und Garagen sind – entsprechend dem Bestandsbebauungsplan – Flachdächer oder Pultdächer mit maximal 10° Dachneigung zulässig.

Dachgauben sind – entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan – als Schleppegauben in einer Höhe bis zu 1/3 der Dachtrauflänge zulässig. Klarstellend wird ergänzt, dass für Dachgauben auch Dachneigungen < 35° zulässig sind.

### **7.3. Grünordnung**

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bislang unbebaute Fläche innerhalb der Stadt Eppelheim. Im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Bauflächen erschlossen oder wesentliche bauliche Möglichkeiten eingeräumt, die nicht auch vor Neufassung des Bebauungsplans bereits möglich waren. Durch die Neufassung des Bebauungsplanes sind daher keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

### **7.4. Ver- und Entsorgung**

#### Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Wasser, Telekommunikation und ggf. Gas kann durch die Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze erfolgen. Die Kapazität der bestehenden Netze ist hierfür ausreichend.

#### Ableitung des Schmutzwassers

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann in die Kanäle der angrenzenden Straßen eingeleitet werden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets ist zu erwarten, dass das bestehende Kanalnetz das zusätzlich anfallende Schmutzwasser problemlos aufnehmen kann.

#### Umgang mit dem Niederschlagswasser

*„Niederschlagswasser muss gemäß § 55 WHG „ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“*

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb der Baufläche zur Versickerung gebracht werden.

Stadt Eppelheim, Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Justus-von-Liebig-Straße - Erweiterung, 2. Änderung“, Begründung Satzungsfassung vom 18.07.2022

**8. Bodenordnung**

Das Plangebiet befindet sich vollständig in privatem Eigentum.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.