

Stadt Eppelheim

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Zwischen Hauptstraße und Johann-Sebastian-Bach-Straße“

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 Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
 - 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind darüber hinaus auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betrieb des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störende Gewerbebetrieb und Anlagen für Verwaltungen unzulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. BauNVO)**
 - 2.1 Die maximal zulässige Traufhöhe im WA 3 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 im WA 3 ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Höhe des Bezugspunkts und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
 - 2.3 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.
 - 2.4 Bei der Neuerrichtung als Ersatz eines bestehenden Gebäudes kann ausnahmsweise eine Überschreitung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse bereits bei dem bestehenden Gebäude genehmigt und überschritten ist und diese durch den Neubau nicht weitergehend überschritten wird.
 - 2.5 Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch:
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- sowie gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise durch
- Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände, auch wenn sie direkt mit dem Hauptbaukörper verbunden sind, um maximal 50% überschritten werden
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)**
- 3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit sie nach Landesbauordnung verfahrenspflichtig sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen (auch überdachte Terrassen ohne Seitenwände) kann ausnahmsweise bei Einhaltung der Abstandsmaße gemäß Festsetzung 3.3 bis zu einer Größe von maximal 20 m² zugelassen werden.
- 3.3 Terrassen müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zu Grundstücksgrenzen einhalten.
- Hinweis: Eine Übernahme von Abständen und Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke gemäß § 7 LBO Baden-Württemberg ist zulässig.*
- 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 5.1 Flächige Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei sind unzulässig.
- 5.2 PKW-Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- 5.3 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.
- 5.4 Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind – außer bei Trockenmauern – ausgeschlossen.

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

6.1 Bauliche Nutzungen sind nur zulässig, wenn die Außenbauteile (Fassaden und Dachflächen) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ dimensioniert werden.

Dabei sind folgende Lärmpegelbereiche maßgebend:

- | | |
|--|----------------------|
| • bis zu einem Abstand von 10 m zur südlichen Grenze der Flurstücke der Hauptstraße bzw. der Brückenstraße | Lärmpegelbereich V |
| • bis zu einem Abstand von 40 m zur westlichen Grenze der Flurstücke der Freiherr-von-Drais-Straße | Lärmpegelbereich V |
| • bis zu einem Abstand von 10 m östlich der östlichen Grenze der Daimlerstraße, südlich Flurstück 4205/2 | Lärmpegelbereich III |
| • bis zu einem Abstand von 25 m westlich der westlichen Grenze der Daimlerstraße, südlich Flurstück 4204/2 | Lärmpegelbereich III |
| • Alle übrigen Flächen | Lärmpegelbereich IV |

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

6.2 Von der Festsetzung 6.1 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 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

6.3 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.

6.4 Eine Ausnahme von der Festsetzung 6.3 kann zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 45 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

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

7.1 Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 20 cm zu pflanzen, dau-

erhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kann auf die Pflanzverpflichtung angerechnet werden.

- 7.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen. Ausgenommen von der Begrüpfungspflicht sind Dachterrassen, Oberlichter, Flächen für technische Anlagen sowie untergeordnete Bauteile wie Vordächer und Nebenanlagen.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen sind zulässig. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBauO)

8. Dachflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 8.1 Die zulässige Dachneigung beträgt, sofern es sich nicht um ein Pultdach handelt, maximal 38°. Bei Pultdächern beträgt die maximal zulässige Dachneigung 22°.
- 8.2 Bei Erweiterungen und Umbauten bestehender Gebäude bzw. bei Anbauten an bestehende Gebäude darf ergänzend zu Festsetzung 8.1 die vorhandene Dachneigung fortgeführt werden.

9. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist – außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,8 m Abstand zur Gebäudefassade sowie im Bereich von Kinderspielflächen - die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m² Fläche zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig.

10. Zahl notwendiger Stellplätze

Die Anzahl notwendiger Stellplätze beträgt

- 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.

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.

Es wird empfohlen, dass bei allen zukünftigen Bauvorhaben, Sanierungen, Ausbauten von Dachräumen und Abrissarbeiten vorab die Betroffenheit des Artenschutzes durch eine fachlich qualifizierte Person geprüft wird. Bei einer Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten ist die untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen.

Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen zwischen dem 01.03. bis einschließlich 30.09. nicht abgeschnitten, auf Stock gesetzt oder beseitigt werden. Davon ausgeschlossen sind Bäume auf gärtnerisch genutzter Grundfläche, sofern eine artenschutzrechtliche Überprüfung sichergestellt hat, dass keine Individuen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tiere (z.B. Fledermäuse, Vögel oder holzbewohnende Käfer) betroffen sind. Andernfalls droht das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands.

Für Außenbeleuchtungen werden Gehäuse mit Richtcharakteristik, um unnötige Abstrahlung zu verhindern und vollständig geschlossene Gehäuse, die das Eindringen von Insekten verhindern, empfohlen.

Bodenschutz

- Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 sind zu beachten.
- Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen. Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten (Mutterboden max. 3 m hoch) zwischengelagert werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.
- Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Spätestens, wenn der Boden eine breiartige Konsistenz aufweist und beim Befahren Spurtiefen größer 15 cm auftreten, sind

die Arbeiten umgehend solange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden.

- In unbebauten Bereichen darf keine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall stattfinden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind befinden sich drei kartierte Altstandorte. Diese Altstandorte sind im Bodenschutz-/Altlastenkataster als „A-Fall (Archivieren)“ verzeichnet. Dennoch ist es auch bei „A-Fällen“ nicht gänzlich auszuschließen, dass bei Erdarbeiten lokal abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen wird.
- Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, ein auffälliger Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu informieren.

Auffüllungen

Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, sind die folgenden Vorschriften bzw. Hinweise anzuwenden:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gemäß § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu beantragen ist.

Die Entnahme von Grundwasser, Bohrungen in den Grundwasserleiter und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser sind rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises anzuzeigen. 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.

Maßnahmen, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von Deckschichten zur Folge haben, sind nicht zulässig. Dies ist insbesondere bei der Planung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Ausgenommen sind vorübergehende Eingriffe in Deckschichten, wenn ihre Schutzfunktion anschließend mindestens gleichwertig wiederhergestellt wird.

Grundstücksentwässerung/Umgang mit dem Niederschlagswasser

Für Neu- und Umbauten werden abflussmindernde Maßnahmen wie der Bau von Zisternen, die wasserdurchlässige Gestaltung von PKW-Stellplätzen und die extensive Begründung von flach geneigten Dächern empfohlen.

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

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes sollen die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden. Dies gilt insbesondere für Neubebauungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.

Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999. Es wird dabei empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen. Ebenso ist die Abflussvermeidung durch Verdunstung, Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser anzustreben.

Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 und die Leitfäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ verwiesen.

Niederschlagswasser wird dabei 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. Auf Altlasten dürfen ohne Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

Für die Bepflanzung der Versickerungsmulde können Gräser, Stauden, Sträucher und Gehölze verwendet werden. Die Pflanzen müssen mit langen Trockenperioden und zeitweise mit Staunässe zurechtkommen. Daher darf die

Pflanzplanung nur durch entsprechend qualifizierte Planungsbüros erfolgen. Die Versickerungsfähigkeit der Anlage muss dabei im Vordergrund stehen.

Soweit eine Versickerung nicht in ausreichendem Maß möglich ist, sollen die anfallenden Niederschlagswässer - 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.
- Alternativ kann vorbehaltlich der Zustimmung durch das Wasserrechtsamt Rhein-Neckar-Kreis eine Versickerung durch unterirdische Rigolen ausgeführt werden, sofern der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat (z.B. Dachbegrünung mind. 8 cm) erfolgt oder anderweitig gewährleistet ist, dass ein Eintrag von Metallen (Kupfer, Blei, Zink) ausgeschlossen ist.

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

Starkregenereignisse

Nach den Starkregengefahrenkarten muss im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) gerechnet werden. Es wird empfohlen, Objektschutz zu betreiben und z.B. Untergeschosse oder Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Nicht zulässig hingegen sind nach § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Maßnahmen, welche den Abfluss zu Lasten Dritter verändern. Dazu gehören zum Beispiel die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen wie Gartenmauern und Geländeauffüllungen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

Erdwärmenutzung

Die Erdwärmenutzung mittels Erdsondenbohrungen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu beantragen ist.

Denkmalpflege

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 Abs. 1 DSchG).

Einsichtnahme in DIN-Normen

Die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „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.