

# **GEMEINDE EGGENSTEIN - LEOPOLDSHAFEN**

## **Bebauungsplan „Rathaus Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften**

Fassung vom 07.12.2021

**SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten**  
Weinbrennerstraße 13  
76135 Karlsruhe  
Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399  
[mail@planer-ka.de](mailto:mail@planer-ka.de)

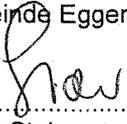
## Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	gemäß § 2 (1) BauGB	am	28.07.2020
Einholung der Stellungnahmen	gemäß § 4 (2) BauGB	vom bis	29.07.2020 11.09.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	gemäß § 3 (2) BauGB	am	31.07.2020
Öffentliche Auslegung	gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis	10.08.2020 11.09.2020
Behandlung der eingegangenen Anregungen	gemäß § 1 (7) BauGB	am	07.12.2021
Satzungsbeschluss	gemäß § 10 (1) BauGB	am	07.12.2021

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen, am 10.12.2021

  
.....  
Bernd Stober  
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften	gem. § 10 (3) BauGB	am	10.12.2021
---	---------------------	----	------------

## Satzung über den Bebauungsplan „Rathaus Erweiterung“

### Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung durch Gesetzes vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), , zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. S. 587).

### Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung durch Gesetzes vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Juni 2020 (GBl.s. 403).

### Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen – hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 07.12.2021 den Bebauungsplans „Rathaus Erweiterung“, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der zeichnerischen Teil in der Fassung vom 28.09.2020 maßgebend.

### Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 28.09.2020
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 07.12.2021
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 07.12.2021

### Beigefügte Anlagen zur Satzung

D	Hinweise	in der Fassung vom 28.09.2020
E	Begründung	in der Fassung vom 07.12.2021

### Gesonderte Anlagen zur Satzung

F	Artenschutzrechtliche Einschätzung	in der Fassung vom 09.04.2020
G	Gutachterliche Aussage zum Immissionsschutz	in der Fassung vom Juni 2020

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ergänzend wird auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) verwiesen.

### Inkrafttreten

Die Satzung des Bebauungsplans „Rathaus Erweiterung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen, am 10.12.2021

.....  
Bernd Stober  
Bürgermeister



## **A Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan**

Siehe separate Planzeichnung

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

## **B Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Fläche für Gemeinbedarf (Öffentliche Verwaltung) (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)**

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Anlagen für Verwaltungen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

- Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhen gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils.
- Die Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der Gebäudehöhen ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan als Höhe in Meter über NN festgesetzt.
- Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand.
- Mit technischen Dachaufbauten (Aufzugsüberfahrten, Erschließungskernen, Oberlichtern, PV-Anlagen etc.) darf die maximale Gebäudehöhe bis 2,00 m überschritten werden.

#### **2.0 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO)**

Es gilt die abweichende offene Bauweise ohne Längenbeschränkung. Ein Anbau an die (seitliche) Grundstücksgrenze entlang der Bahnhofstraße ist zulässig.

#### **3.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

- Baugrenzen setzen die überbaubare Grundstücksfläche im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan fest.
- Überschreitung für untergeordnete Bauteile und Vorbauten (gem. § 5 (6) LBO) sind zulässig.
- Tiefgaragen sowie deren Ein-/Ausfahrtsbereiche sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

#### **4.0 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**

- Stellplätze und Nebenanlagen sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.
- Oberirdische Garagen und Carports sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Bei Garagen (auch Carports) ist ein Abstand von mind. 5 m zur vorderen Grundstücksgrenze der anbaubaren Straße einzuhalten.

**5.0 Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

- Die nicht überbauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Es sind gebietsheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust nachzupflanzen. Mindestabstände zu Leitungstrassen und Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

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

- Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und nach unten gerichteter Lichtquellen zu verwenden (keine Halogenmetallampf- oder Quecksilberdampflampen).
- Dachflächen von flach geneigten Dächern bis einschl. 5° Neigung sind extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss wenigstens eine dauerhafte Vegetation von gebietsheimischen Wildkräutern und Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.
- Die Dachflächen im Bereich von technischen Dachaufbauten und Dachterrassen sind hiervon ausgenommen.
- Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig. Diese sind um das Maß ihrer Maximalhöhe von der Gebäudedekante abzurücken.

## **C Örtliche Bauvorschriften**

**In Ergänzung des zeichnerischen Teils gelten folgende Vorschriften:**

### **1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **1.1. Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer max. Dachneigung von 15°.
- Für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

#### **1.2 Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Dachaufbauten sind unzulässig. Das gilt nicht für die technischen Dachaufbauten, welche durch Nr. 1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen zugelassen werden können.

### **2.0 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

- Dachdeckungen und Dachinstallationen aus unbeschichteten Metallen wie Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind ohne wasserrechtliche Erlaubnis unzulässig.
- Soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist, sind die Flächen für Stellflächen, Wege und Zufahrten mit wassergebundenen Belägen oder in anderer versickerungsfähiger Bauweise zu befestigen und zu begrünen.