

# GEMEINDE Eggenstein-Leopoldshafen BEBAUUNGSPLAN „Viermorgen III - 1. Änderung“

BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNGEN NACH § 13a BAUGB I. V.  
MIT § 74 LBO

## Bestandteile des Bebauungsplanes

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)  
Planzeichnung  
Schriftliche Festsetzungen
2. Örtliche Bauvorschriften (LBO)  
Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften  
Satzung über die Regenwasserversickerung
3. Beigefügter Teil zum Bebauungsplan  
Begründung zur 1. Änderung  
Hinweise



ROMMELSTR. 1  
76227 KARLSRUHE  
TEL. 0721 / 46 47 14 - 0  
FAX 0721 / 46 47 14 - 29  
info@proell-architekten.de

12.01.10 / 02

# Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen

## Satzung

### über den Bebauungsplan „Viermorgen III – 1. Änderung“

Der Gemeinderat der Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen hat am 15.06.2010 aufgrund der §§ 1, 2 und 8 – 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) m.W.v. 01.03.2010, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) m.W.v. 01.01.2009 (rückwirkend) bzw. 09.05.2009, den Bebauungsplan „Viermorgen III – 1. Änderung“ als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 18.05.2010 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

#### § 2

##### Bestandteil der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan, bestehend aus

- a) dem Plan im Maßstab M = 1:1000 mit zeichnerischen Festsetzungen vom 12.01.2010, letztmalig ergänzt am 18.05.2010
- b) den Schriftlichen Festsetzungen vom 12.01.2010, letztmalig ergänzt am 18.05.2010.

Beigefügt ist die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

#### § 3

##### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Eggenstein-Leopoldshafen, den 16.06.2010

.....  
(Bernd Stober)  
Bürgermeister

# Inhalt

## Teil 1

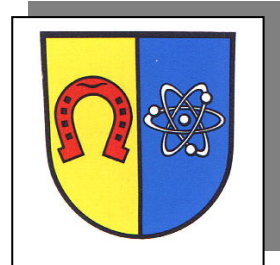
Planungsrechtliche Festsetzungen	1
Anlage 1 – Pflanzliste	9

## Teil 2

Örtliche Bauvorschriften	10	} UNVERÄNDERT
Satzung über die örtliche Regenwasserversickerung	12	
Anlage 2 – Mulden – Rigolensystem	13	
Anlage 3 – Versickerungsmulde	14	

## Teil 3

Begründung	15
------------	----



**Bebauungsplan  
Viermorgen III – 1. Änderung  
Gemeinde Eggenstein - Leopoldshafen**

# **TEIL 1**

## **Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

vom 12.01.2010

zuletzt geändert am 18.05.2010



## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO, BNatSchG)

In Ergänzung der Planzeichnung und der Planeintragung wird festgesetzt:

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 11 und 19 BauNVO)

#### 1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

##### WA 1

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO zulässig.

##### WA 2

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

#### 1.2. Sondergebiete (SO)

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11 BauNVO)

##### 1.2.1 Sondergebiet (SO) - Lebensmittelmärkte

Zulässig sind nur großflächige Lebensmittelmärkte (Lebensmittel-Vollsortimenter und Lebensmittel-Discounter). Die Nettoverkaufsfläche für den Lebensmittel-Vollsortimenter darf max. 2.150 m<sup>2</sup> betragen, die Nettoverkaufsfläche für den Lebensmittel-Discounter max. 800 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsfläche darf insgesamt max. 2.950 m<sup>2</sup> betragen.

Außer einer Bäckerei sind weitere Fachgeschäfte (z.B. im Vorkassen- oder Freibereich) nicht zulässig.

##### 1.2.2 Sondergebiet (SO) - Drogeriemarkt

Zulässig sind ein Drogeriemarkt sowie (untergeordnet) ein Backshop. Die Nettoverkaufsfläche darf insgesamt 800 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Andere Fachgeschäfte sind unzulässig.

#### 1.3. Grundflächenzahl

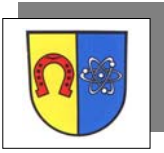
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 und 21a BauNVO)

##### Stellplätze:

Werden oberirdische Stellplätze mit ihren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt, so sind sie nicht anzurechnen.

##### Tiefgaragen:

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu max. 80% mit Tiefgaragen ist zulässig, wenn die Decke der Tiefgarage mit einer für eine Bepflanzung ausreichenden Mutterbodenauflage versehen wird.



#### 1.4. Wand- und Firsthöhen

---

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die maximalen Wand- und Firsthöhen sind dem Planeintrag zu entnehmen. Die festgesetzte Wandhöhe bezieht sich nur auf die Hauptdachfläche, die Errichtung von Zwerchgiebeln u.ä. bleibt hiervon unberührt.

Die Wandhöhe (Hochpunkt) wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Wand/Oberkante Dachhaut. Der Fußpunkt ist ebenfalls das Niveau der Straßenhöhe bzw. Gehwegshinterkante, von der aus die Erschließung erfolgt (Maß in Gebäudemitte).

Bei Fassadenrücksprünge, die weniger als die Hälfte der Hauslänge betragen, kann die angegebene Wandhöhe um 0,5 m erhöht werden.

Für die Unterbringung von technischen Anlagen (z.B. Aufzugschächten) gilt die maximale Wandhöhe nicht; derartige Anlagen dürfen jedoch die festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten.

##### Wand- und Firsthöhen bei Pultdächern im Baugebiet „D“

Bei Gebäuden mit Pultdächern wird die untere max. Wandhöhe (Schnittpunkt der niedrigeren Hausaußenwand mit der Oberkante Dachhaut) auf 6.80 m festgesetzt. Die obere Wandhöhe (Schnittpunkt der höheren Hausaußenwand mit der Oberkante Dachhaut, gleichzusetzen mit der Firsthöhe) wird auf max. 10.50 m festgesetzt.

##### Wand- und Firsthöhen bei Pultdächern im Baugebiet „B“ und „C“

Bei Gebäuden mit Pultdächern wird die untere max. Wandhöhe (Schnittpunkt der niedrigeren Hausaußenwand mit der Oberkante Dachhaut) auf 10.00 m festgesetzt. Die obere Wandhöhe (Schnittpunkt der höheren Hausaußenwand mit der Oberkante Dachhaut, gleichzusetzen mit der Firsthöhe) wird auf max. 13.50 m festgesetzt.

##### Wand- und Firsthöhe bei der Errichtung eines Attikageschosses

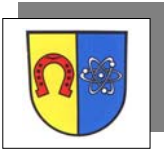
###### Baugebiet „D“

Bei Errichtung eines Attikageschosses darf die Wandhöhe (max. 6.80 m) überschritten werden. Das Attikageschoss muss jedoch mind. 0.50 m von den Außenwänden zurückgesetzt werden und darf die maximale Firsthöhe von 10.50 m nicht überschreiten.

###### Baugebiet „B“ und „C“

Bei Errichtung eines Attikageschosses darf die Wandhöhe (max. 10.00 m) überschritten werden. Das Attikageschoss muss jedoch mind. 0.50 m von den Außenwänden zurückgesetzt werden und darf die maximale Firsthöhe von 13.50 m nicht überschreiten.

Für Doppel- und Reihenhäuser wird eine Mindestwandhöhe von 5.0 m festgesetzt.



---

## 2. Bauweise

---

(§ 9 (1) Nrn. 2 und 3, § 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO)

### 2.1. Abweichende Bauweisen

---

#### a 1:

In der abweichenden Bauweise („a 1“) werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf max. 90,0 m betragen.

#### a 2:

In der abweichenden Bauweise („a 2“) werden Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand errichtet; der Gebäudekomplex darf eine max. Länge von 40 m nicht überschreiten.

### 2.2. Baugrenzen

---

Die Baugrenzen dürfen mit untergeordneten Bauteilen um bis zu 1,0 m und max. 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

---

## 3. Mindestgrößen der Baugrundstücke

---

(§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrößen der Baugrundstücke werden wie folgt festgesetzt:

Für Einzelhäuser mind. 400 m<sup>2</sup>.

Für Doppelhäuser mind. 200 m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte

Für Reihenhäuser mind. 150 m<sup>2</sup> pro Reihnhaus

---

## 4. Nebenanlagen, Kfz-Abstellflächen

---

(§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

### 4.1. Nebenanlagen

---

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den Grundstücken mit Ausnahme der Fläche im Vorgartenbereich zulässig. Der Vorgartenbereich wird auf eine Tiefe von 2.50 m, gemessen ab Hinterkante Straße, begrenzt. Abweichend davon sind überdachte Mülltonnenstandplätze auch im Vorgartenbereich zulässig.

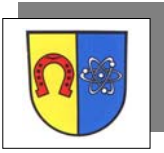
(Hinweis: Die Errichtung von Nebenanlagen im Abstandsbereich zum Wald bedürfen nach § 4 (3) LBO einer Einzelgenehmigung durch die Baurechtsbehörde).

### 4.2. Garagen und Carports

---

(§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

Bei Einzel- und Doppelhäusern ist die Errichtung von Garagen und Carports auf der Fläche zwischen Straße und vorderer Baugrenze (Vorgartenbereich) zulässig, wenn mit den Garagen und



Carports ein Abstand von mindestens 0,50 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten wird.

(Hinweis: Die Errichtung von Garagen im Abstandsbereich zum Wald bedürfen nach § 4 (3) LBO einer Einzelgenehmigung durch die Baurechtsbehörde).

## 5. Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

---

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten in den zweigeschossigen Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern wird auf max. 4 Wohneinheiten begrenzt. Bei den dreigeschossigen Gebäuden sind max. 10 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

## 6. Verlegung von Versorgungsleitungen

---

(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

## 7. Landespflegerische Maßnahmen

---

(§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB, § 8 BNatSchG)

- Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten; geringfügige Änderungen (bis zu max. 3,0 m) sind zulässig, wenn dies Einfahrten oder Leitungstrassen erfordern.
- Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen muss die standörtlichen und kulturraumtypischen Gegebenheiten berücksichtigen. Es stehen die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zur Auswahl (s. Pflanzliste Anlage 1).
- Unbelastetes Dachflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerungsflächen sind naturnah zu gestalten und zu bepflanzen. Zusätzlich wird empfohlen das Dachwasser in Zisternen zu sammeln und weiter zu verwenden.
- Die Pflegemaßnahmen sind in Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung durchzuführen.

### 7.1. Öffentliche Grünflächen

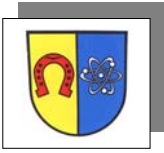
---

Die öffentlichen Grünflächen sind zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu bewirtschaften. Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen erfolgt spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung.

#### 7.1.1 Flächen für Wald

---

Entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan ist gemäß den Vorgaben im Planfeststellungsverfahren für die Verlegung von Freileitungen der ENBW eine Waldfläche in der Größe von 2.300 m<sup>2</sup> herzustellen. Die Endwuchshöhe wird auf maximal 25 m festgesetzt.



---

### 7.1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

---

Entlang der Bebauung wird ein 12 m breites, dichtes Feldgehölz angelegt, welches - zum Teil in Zusammenhang mit dem geplanten 4 – 6 m hohen Lärmschutzwall - zum Schutz gegen die Lärmwirkungen von der B 36 dient und gleichzeitig eine Biotopvernetzung zum Wald bildet. Es dürfen maximal Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe bis max. 12 m) gepflanzt werden.

### 7.1.3 Pflanzen von Bäumen

---

Zur optischen Gestaltung des Straßenraumes, sowie zur Durchgrünung des Baugebiets sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume, entsprechend dem Eintrag im Plan zu pflanzen. Der offene Pflanzraum muss mind. 2 x 2 m betragen und gegen Überfahren geschützt sein (s. Pflanzliste Anlage 1)

### 7.1.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

---

Die Fläche im Süden und die Fußwegeverbindung von Nord nach Süd innerhalb des Baugebietes sind als extensive Wiesenvegetation zu begrünen und zu pflegen und mit einer standortgerechten lockeren Gehölzvegetation aus Baum- und Straucharten der Pflanzenliste und den Festsetzungen im Plan herzustellen (s. Pflanzliste Anlage 1).

Unter den Hochspannungsleitungen dürfen aufgrund der Mindestabstände zu den Leiterseilen (mind. 5 m) nur Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe bis max. 12 m) gepflanzt werden.

### 7.1.5 Flächen und Maßnahmen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung der Bepflanzung

---

Die vorhandene Strauchvegetation ist weitmöglichst zu erhalten, zu ergänzen und dauerhaft zu pflegen.

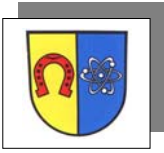
### 7.2. Private Grünflächen

---

Nicht überbaute Grundstückflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden und sind, sofern nicht als Zufahrt oder Gebäudeerschließung benötigt, zu begrünen.

Ab einer Grundstücksgröße von 250 m<sup>2</sup> ist pro Grundstück ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortgerechter Laubbaum der Artenliste zu pflanzen. Je weitere 200 m<sup>2</sup> ist ein zusätzlicher Baum zu pflanzen.

Die Bepflanzung der privaten Flächen soll spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Baufertigstellung erfolgen.



## 8. Lärmschutzwall

(§ 9 (1) Nr. 17 und 24 BauGB)

Der in der Planzeichnung eingetragene Lärmschutzwall (Kombination aus Wall und Lärmschutzwand) hat eine max. Höhe von 6,0 m bezogen auf die Hinterkante der parallel verlaufenden Erschließungsstraße.

## 9. Lärmschutz

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Gebäude in Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm (Schallschutzklassen III und IV) sind nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989) mit Außenwandbauteilen entsprechend den Festlegungen gem. Tab. 8 auszuführen.

### Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

1	2	4	5
Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"  dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

## 10. Lärmkontingentierung im Sondergebiet

### 10.1. Sondergebiet Lebensmittelmärkte

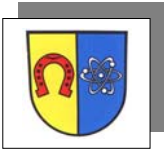
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB, § 1 (3) Satz 3 BauNVO, § 11 (2) BauNVO)

In dem Sondergebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die nachfolgend festgesetzten Emissionskontingente ( $L_{EK}$ , zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter Grundstücksfläche) nicht überschreiten.

Sondergebiet  $L_{EK,Tag} = 56$  dB(A)

Sondergebiet  $L_{EK,Nacht} = 41$  dB(A)

Betriebe und Anlagen sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel ( $L_r$ ) der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent ( $L_{IK}$ ) an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet, d. h.  $L_r \leq L_{IK}$ .



Das Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft ist hier identisch mit den geltenden schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. den geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb der Flächen, für die ein  $L_{EK}$  festgesetzt ist, gelten ebenfalls die Anforderungen der TA Lärm.

Die ansiedlungswilligen Gewerbebetriebe müssen im Rahmen der Baugenehmigung auf Verlangen der zuständigen Genehmigungsbehörde per Einzelnachweis die Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Einhaltung der Vorschriften sonstiger schalltechnischer Regelwerke belegen.

Die angegebenen Emissionskontingente gehen von freier Schallausbreitung in Anlehnung an DIN ISO 9613-2 aus. Bei der Anordnung eines Hindernisses in Bezug auf die freie Schallausbreitung zwischen Emissions- und Immissionsort kann das sich daraus ergebende Abschirmmaß der Wirksamkeit des Schallschirms zu dem im Bebauungsplan vorgegebenen Emissionskontingent addiert werden.

$L_{IK}$ : Ausgehend von dem Emissionskontingent ( $L_{EK}$ ) für das Sondergebiet berechnet sich das zulässige Immissionskontingent ( $L_{IK}$ ) an den maßgeblichen Immissionsorten entsprechend den Vorschriften der „DIN ISO 9613-2, Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren vom Oktober 1999“, mit einer Emissionshöhe von 2 m und einer Oktav-Mittelfrequenz von 500 Hz.

$L_r$ : Beurteilungspegel ( $L_r$ ) der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes entsprechend den Vorschriften der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ vom 26. August 1998.

Die Einhaltung der immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel entbindet nicht von der Pflicht, weitergehender Lärminderungsmaßnahmen entsprechend dem Stand der Technik gemäß den Bestimmungen der TA Lärm auszuführen.

## 10.2. Sondergebiet Drogeriemarkt

---

(§ 9 (1) Nr. 20, 24 BauGB)

Im Süden des Drogeriemarktgebäudes und des PKW-Parkplatzes ist eine 1,5 m hohe Schallschutzwand aus luftundurchlässigem Material mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> zu errichten.

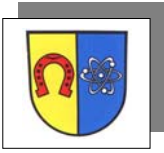
Die Schallschutzwand ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze mit einer Länge von mindestens 18,5 m (beginnend an der östlichen, straßenseitigen Grundstücksgrenze mit einem Abstand von max. 0,5 m zu dieser Grenze) zu errichten.

## 11. Kompensationsmaßnahmen

---

(§ 1a BauGB)

Die innerhalb und außerhalb des Plangebietes erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden den im Baugebiet liegenden Baugrundstücken zugeordnet. Als Kompensationsmaßnahme außerhalb des Baugebietes werden folgende Maßnahmen festgelegt.



Da der Ausgleich der Beeinträchtigungen nicht vollständig innerhalb des Baugebietes möglich ist, wird der noch erforderliche Kompensationsbedarf zum einen über das Ökokonto der Gemeinde ausgeglichen. Hierzu werden folgende Flächen und Maßnahmen des Ökokontos herangezogen:

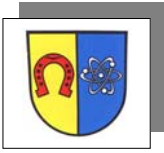
Auf der Gemarkung Leopoldshafen wurde 2004 auf dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 1579/2 (Altes Feld) eine Streuobstwiese angelegt.

Hierzu wurden 2.463 m<sup>2</sup> Wiese und 9.277 m<sup>2</sup> Ackerland in eine extensive Wiese mit Obstbäumen (je 1 Baum pro 200 m<sup>2</sup>) umgewandelt. Die Pflege der Streuobstwiese ist 25 Jahre zu gewährleisten. 2.800 m<sup>2</sup> dieser Fläche wurden als Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan „Verlängerte Adlerstraße“ abgebucht. Die verbleibenden 0,90 ha sollen für den Ausgleich des vorliegenden Bebauungsplanes herangezogen werden.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme wird auf der Gemarkung Eggenstein (Großbau/Kleinau) das Flurstück Nr. 3614 mit 1,65 ha herangezogen. Es handelt sich dabei um eine Ackerfläche, die derzeit aufgrund einer Stilllegungsvereinbarung als Mähwiese genutzt wird. Die Mahd erfolgt unregelmäßig. Es handelt sich um eine frische – feuchte Wiesenvegetation auf Lößlehmboden, auf der die Gräser dominieren.

Da diese Fläche sich in einem aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigem Bereich befindet, soll sie aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen, durch Pflegemaßnahmen offen gehalten und in ihrer Biotopstruktur und als Element der Biotopvernetzung aufgewertet werden. Hierzu werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Umwandlung der landwirtschaftlichen Nutzfläche in eine extensive Wiesenvegetation.
- Anlage eines 3 m breiten Staudensaums entlang des Entwässerungsgrabens.
- Anlage einer Obstbaumallee entlang des landwirtschaftlichen Weges mit Pflegemaßnahmen für die Dauer von 25 Jahren; 2 x jährliche Mahd der Wiesen und Abräumen des Mähgutes sowie 1 x jährliche Mahd des Staudensaumes im Februar.



## ANLAGE 1

### Pflanzliste

Zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Planungsgebiet werden folgende Arten empfohlen:

#### Bäume

Qualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang mind. 12 – 14 cm.

##### Bäume

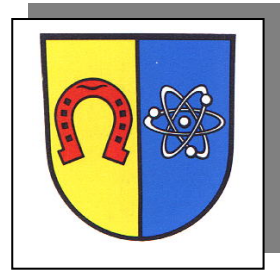
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Winterlinde	-	Tilia cordata
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Roteiche	-	Quercus robur
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Obstbäume		

#### Sträucher

Qualität: 2-mal verpflanzt, Höhe mind. 60 – 100 cm

##### Sträucher

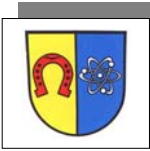
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Hasel	-	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hundsrose	-	Rosa canina
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaea
Sanddorn	-	Hippophae rhamnoides
Johannisbeere	-	Ribes sanguineum



**Bebauungsplan  
Viermorgen III – 1. Änderung  
Gemeinde Eggenstein - Leopoldshafen**

# **TEIL 2**

**Satzung über die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Abs.  
1 und 2 Landesbauordnung (LBO)**



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO Abs. 1 und 2)

### 1. Einfriedigungen

Im Vorgartenbereich zwischen öffentlicher Straße und straßenseitiger Baugrenze sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig. Bezugspunkt ist das Niveau der angrenzenden Straßenhöhe bzw. Gehweghinterkante, von der aus die Erschließung erfolgt (Maß in Gebäudemitte). Ab der straßenseitigen Baugrenze sind Einfriedigungen bis 1,5 m zulässig. Bezugspunkt ist das fertige Gelände.

Bei Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern sind Sichtschutzwände (Zäune, Mauern u.ä.) bis zu 2,0 m Höhe und 4,0 m Länge ab Gebäude zulässig.

### 2. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

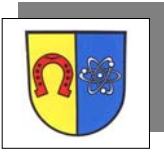
Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

### 3. Dachaufbauten

Die Breite der Einzelgaube darf höchstens 3,00 m betragen; in ihrer Summe dürfen Dachgauben je Dachseite 50 % der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Mit den Dachgauben sind die nachfolgend genannten Abstände, Höhen und Dachneigungen einzuhalten:

- von der Giebelseite: mindestens 1,25 m
- von den traufseitigen Außenwänden: mindestens 0,50 m
- vom First des Hauptdaches: mindestens 1,00 m
- (gemessen in der Dachschräge)
- zwischen mehreren Aufbauten: mindestens 1,00 m
- Schleppgauben: mindestens 20° Dachneigung  
maximale senkrechte Höhe 1,40 m  
(gemessen je Oberkante Dachhaut)
- Giebel-, Dreiecks-, Tonnengauben: 30° - 40° Dachneigung bzw. Tonnendach  
maximale senkrechte Höhe 2,75 m  
(gemessen Dachanschnitt bis zum höchsten Punkt).



#### 4. Werbeanlagen

---

##### SO-Gebiet

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, sie dürfen die Wandhöhe des Gebäudes nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen (z.B. Werbepylon, Fahnen u.ä.) dürfen eine Höhe von max. 10,0 m und eine Grundfläche von max. 4,0 qm nicht überschreiten.

Sie dürfen durch ihre Gestaltung, Dimensionierung und Beleuchtung, die Landesstraße L 559 nicht beeinträchtigen. Blink- und Laufbandbeleuchtungen sind unzulässig.

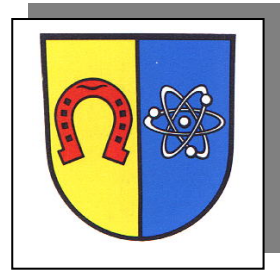
##### WA-Gebiet

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Erdgeschossbereich zulässig. Ihre Größe darf max. 1,0 qm betragen. Blink- und Laufbandbeleuchtungen sind unzulässig.

#### 5. Befestigte Flächen

---

Bodenbefestigungen sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind deshalb nur in dem Ausmaß zu befestigen, wo dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten usw. zwingend erforderlich ist. Als Befestigungsart sind wasserdurchlässige Beläge, wie z.B. Steinpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen usw. zu wählen. Wasserundurchlässige Befestigungsarten sind nur dort zulässig, wo bautechnische Vorschriften bzw. Rechtsvorschriften dies erfordern. Die zulässige Bodenbefestigung legt die Grundflächenzahl zugrunde.



**Bebauungsplan  
Viermorgen III – 1. Änderung  
Gemeinde Eggenstein - Leopoldshafen**

# **TEIL 2**

**Satzung über die örtlichen Regenwasserversickerung  
nach § 74 (3) Landesbauordnung (LBO)**



## REGENWASSERVERSICKERUNG (§ 74 LBO Abs. 3)

### 1. Versickerung des Regenwasser (§ 74 LBO Abs. 3)

Das anfallende Regenwasser (Dachflächen, sonstige befestigte Flächen) ist jeweils auf den Baugrundstücken zu versickern. Hierfür ist aufgrund eines Nachweises im Bauantrag eine ausreichend große Grünfläche (belebte Bodenzone) auf den Baugrundstücken vorzuhalten und zu pflegen. Grundsätzlich kann die Versickerung über folgende, vom Landratsamt zugelassene, bauliche Einrichtungen erfolgen, wobei die Versickerung über Versickerungsmulden vom Landratsamt vorrangig bevorzugt wird:

- Versickerung über Bodenfilterschächte (siehe Anlage 2)
- Versickerung über Versickerungsmulden (siehe Anlage 3)

Beim Einbau eines Bodenfilters in Form eines Betonschachtes erfolgt die Reinigung des Regenwassers über ein Substratgemisch.

Bei einer Versickerung über Versickerungsmulden erfolgt die Reinigung des Regenwassers über Bodenzonen.

Die zur Versickerung vorgesehenen Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit nicht zulässig.

Der Abstand von Versickerungsflächen zu Gebäuden wird auf mind. 4,0 m und der Abstand von Versickerungsanlagen zu Grundstücksgrenzen auf mind. 1,5 m festgesetzt.

Bei Einverständnis aller beteiligten Nachbarn können die jeweiligen Versickerungsanlagen auch an die Grenze gelegt werden oder als Gemeinschaftsmulde auf einem oder mehreren Privatgrundstücken angelegt werden (Sicherung jeweils über Baulast).

Die vorgegebenen Abstände können unterschritten werden, wenn durch einen Bodengutachter vor Ort der Nachweis der Unbedenklichkeit erbracht wurde oder entsprechende Sicherungsmaßnahmen an den Kellerwänden (z. B.: WV-Beton, Bitumen-Dickbeschichtung oder Weiße Wanne) vorgegeben werden. Generell ist die DIN 18195 zu beachten.

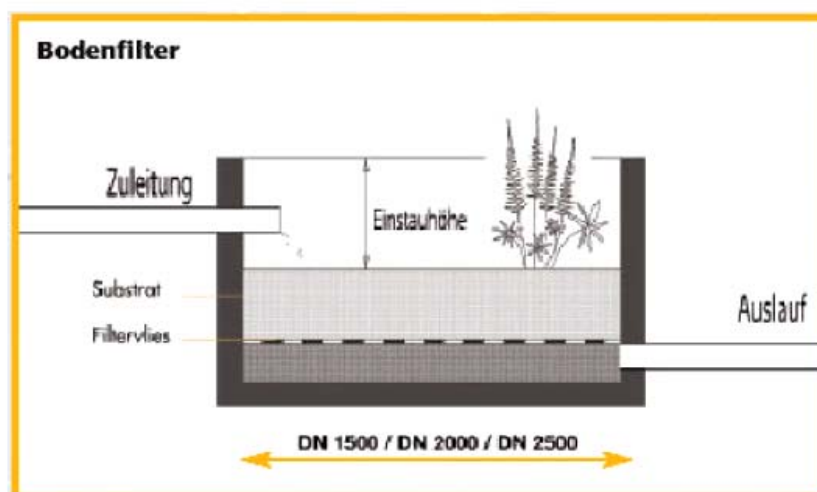
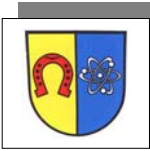
Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

In jedem Fall ist durch eine Erkundungsgrabung bis in 1,5 m Tiefe zu prüfen, ob Störungen durch tonige oder schluffige Schichten vorhanden sind. Ist dies der Fall, ist auf der gesamten geplanten Versickerungsfläche ein Bodenaustausch der problematischen Bodenzonen vorzunehmen. Die Versickerungsfläche ist dann mit kiesigem Sand aufzufüllen.

Weiterhin ist das Merkblatt „Versickerung von Niederschlagswasser“ (erstellt vom Landratsamt Karlsruhe, erhältlich beim Bauamt Eggenstein-Leopoldshafen) zu berücksichtigen.

### 2. Zisternen (§ 74 LBO Abs. 3)

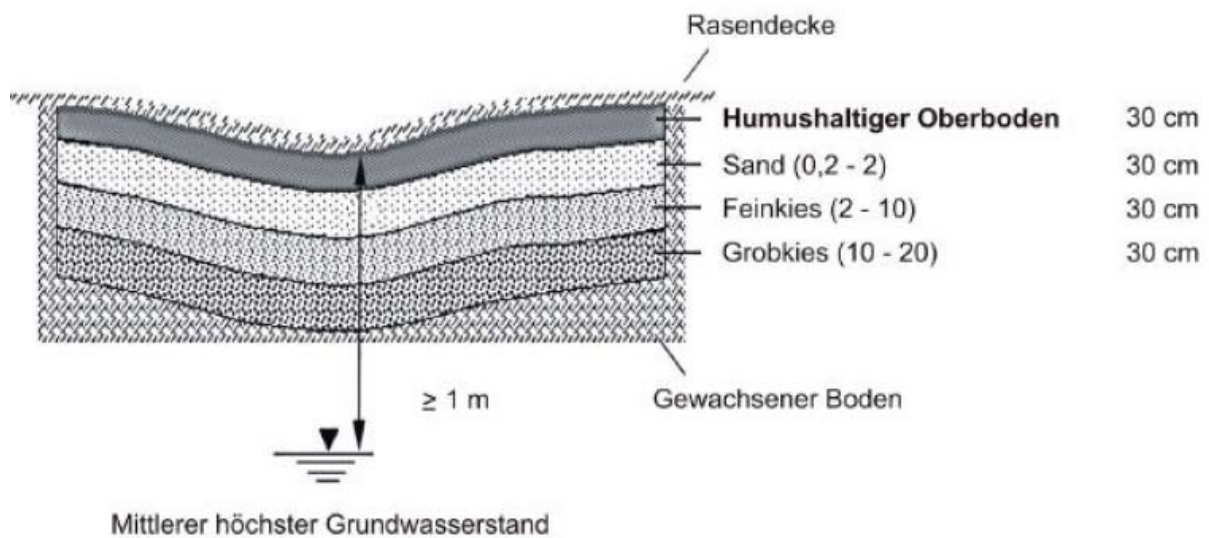
Der Bau von Zisternen ist möglich. Das Speichervolumen kann jedoch nicht auf die Größe der Versickerungsfläche angerechnet werden.



## ANLAGE 2



## Versickerungsmulde



# ANLAGE 3