Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen
Ortsteil Leopoldshafen
Landkreis Karlsruhe

Begründung
zur Aufstellung des Bebauungsplanes
„Große Äcker auf die Straße im oberen Feld", „Sandbuckel", „Bergstücker"
Ortsteil Leopoldshafen

---

1. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanaufstellung

Die Gemeinde Leopolshafen hat im Jahre 1965 für die Gewanne „Große Äcker auf die Straße im oberen Feld", „Sandbuckel" und „Bergstücker" einen Gestaltungsplan mit einer Satzung über die Festlegung von Vorschriften zur Erschließung und baulichen Nutzung des zwischen der Leopoldstraße, der früheren B 36, dem Hang zum Tiefgestade und der Gartenfläche vor dem Friedhof liegenden Geländes aufgestellt. Nach diesen Unterlagen wurden die öffentlichen Verkehrsflächen hergestellt und die Baugrundstücke gebildet. Ebenso wurden die Gebäude nach den Aussagen dieser Unterlagen und entsprechend den seinerzeitigen Gesetzesgrundlagen genehmigt und erstellt.

Im Zuge der allgemeinen Verringerung der Anzahl der zur Verfügung stehenden Neubaugrundstücke kommen nun auf die Gemeinde im steigenden Maße Anträge auf eine erweiterte baulichen Nutzung der im Gebiet liegenden Grundstücke zu. Da die seinerzeitigen Festsetzungen – wie richterlich festgestellt – nicht die heutigen Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan erfüllen, können sie zur Beurteilung dieser Anfragen nicht herangezogen werden. Deshalb hat sich der Gemeinderat dafür ausgesprochen, die Planungsabsichten der Gemeinde durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes verbindlich festzulegen.

Gleichzeitig soll die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dazu genutzt werden, um das zwischen dem Baugebiet und dem Friedhof liegende Gartengelände als Erweiterungsfläche für den Friedhof auszuweisen. Die Ausweisung einer Erweiterungsfläche für den Friedhof ist dringend erforderlich. Sie war bisher auf der Fläche des Übergangs vom Hoch- ins Tiefgestade geplant. Diese Fläche möchte jedoch die Gemeinde in ihrer ursprünglichen Form und unter Erhalt des natürlichen Bewuchses unberührt belassen.

2. Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Bebauungsplan nimmt – wie zuvor dargestellt – weitgehend den Geltungsbereich des früheren Gestaltungsplans und damit die Grenzen des baulichen Bestandes auf. Lediglich im nördlichen Bereich sind die Grundstücke südlich der Badener Straße

ausgeklammert, weil für sie bereits ein neuerer Teilbebauungsplan besteht. Außerdem ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans – wie ebenfalls schon beschrieben – bis an das Friedhofsgelände ausgedehnt worden. Im Süden wird hierbei zum Erhalt des Geländebruchs die bestehende Grenze des Friedhofs aufgenommen.

3. Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Gebiet des früheren Gestaltungsplanes ist ausschließlich mit Wohnhäusern und Garagen bebaut. Wegen der nahen Lage an der Kreisstraße (früher B 36) war das Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet" eingestuft. Diese Ausweisung ist in dem Bebauungsplan beibehalten.

Das Gartengelände zwischen dem Baugebiet und dem Friedhof wird als „Grünfläche Friedhof" ausgewiesen.

4. Maß der baulichen Nutzung

Dem Gemeinderat wurden für die Entscheidung über das Maß der baulichen Nutzung eine Minimal- und eine Maximallösung vorgelegt. Die Minimallösung war davon ausgegangen, die bisherige Baudichte beizubehalten und festzuschreiben. Dagegen wollte die Maximallösung eine stärkere Verdichtung entsprechend den durch die Grundstücksgrößen gegebenen Möglichkeiten zulassen. Wegen den Problemen mit der Abwasserbeseitigung durch Überlastung der Leitungen und zur Wahrung des Vertrauensschutzes der Grundstückseigentümer in die ehemals beschlossenen Vorschriften hat sich der Gemeinderat dafür entschieden, dass sich der neue Bebauungsplan in seinen zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen an den früheren Festsetzungen orientieren soll.

Dies bezieht sich hauptsächlich auf die Zahl der Vollgeschosse, die mit ein-, eineinhalb- und zweigeschossig angegeben waren. Diese Differenzierung wird in den neuen Bebauungsplan gebietskonform übernommen und durch die Ausweisung von eingeschossiger, maximal zweigeschossiger sowie zwingender zweigeschossiger Bebauung zusammen mit der Festlegung der Trauf- und Firsthöhen dargestellt. Für die Ermittlung der Firsthöhen ist dabei die bisher vorgeschriebene Dachneigung von 30° zu Grunde gelegt worden. Im Einzelnen ergeben sich die folgenden Festlegungen:

Die bisherige **Eingeschossigkeit** wird durch die Festlegung **„1 Vollgeschoß"** übernommen. Sie wird weiterhin bestimmt durch

die zulässige **Traufhöhe**, die sich wie folgt berechnet:

angenommene Sockelhöhe:	0,80 m	
angenommene Geschoßhöhe:	2,80 m	
angenommene Kniestockhöhe:	0,30 m	
angenommene Dachkonstruktion:	0,40 m =	**4,30 m**

und die zulässige **Fristhöhe**, die sich wie folgt berechnet:

festgelegte Traufhöhe:	4,30 m	
angenommene Dachhöhe: 12,00/2xtg30° =	3,50 m =	**7,80 m.**

Für die bisherige **Eineinhalbgeschossigkeit** wird die Festlegung **„maximal 2 Vollgeschosse“** angewandt werden. Die Abgrenzung zu der tatsächlichen Zweigeschossigkeit erfolgt über

die zulässige **Traufhöhe**, die sich wie folgt errechnet:

angenommene Sockelhöhe:	0,80 m	
angenommene Geschoßhöhe:	2,80 m	
angenommene Kniestockhöhe:	0,80 m	
angenommene Dachkonstruktion:	0,40 m =	**4,80 m**

und die zulässige **Firsthöhe**, die sich wie folgt errechnet:

festgelegt Traufhöhe:	4,80 m	
angenommene Dachhöhe:	3,50 m =	**8,30 m**

Für die bisherige Zweigeschossigkeit verbleibt es bei der Definition **„2 Vollgeschosse“.** Die Begrenzungen der Gebäudehöhe werden festgelegt durch

die zulässige **Traufhöhe**, die sich wie folgt errechnet:

angenommene Sockelhöhe:	0,80 m	
angenommene Geschoßhöhen: 2 x 2,80 =	5,60 m	
angenommene Kniestockhöhe:	0,30 m	
angenommene Dachkonstruktion:	0,40 m =	**7,10 m**

und die zulässige **Firsthöhe**, die sich wie folgt errechnet:

festgelegte Traufhöhe:	7,10 m	
angenommene Dachhöhe:	3,50 m =	**10,60 m**

Weitere Festlegungen des zeichnerischen Teils der Neuaufstellung des Bebauungsplanes betreffen die Grund- und Geschoßflächenzahl. Die bisherige Planung sagt in ihren schriftlichen Festsetzungen aus, dass für die **eingeschossige Bebauung**

die	**Grundflächenzahl**	=	**0,4**
und die	**Geschoßflächenzahl**	=	**0,4**

betragen. Für die **zweigeschossige Bebauung** wird keine Aussage gemacht. Nach der seinerzeit gültigen Baunutzungsverordnung waren jedoch folgende Maximalwerte vorgegeben:

Grundflächenzahl	=	**0,4**
Geschoßflächenzahl	=	**0,7.**

Da für die sogenannte eineinhalbgeschossige Bauweise die Werte der eingeschossigen Bebauung (Grundflächenzahl = 0,4, Geschoßflächenzahl = 0,4) als höchstzulässige Werte galten, werden sie für die jetzige Bauweise „maximal 2 Vollgeschosse“ ebenfalls zu Grunde gelegt.

Da sich seit der Aufstellung der früheren Planung und der nach ihren Festlegungen erfolgten Bebauung die Vorschriften der Baunutzungsverordnung für die Ermittlung der Geschoßflächen geändert haben, ist in die schriftlichen Festsetzungen ausdrücklich aufgenommen, dass - wie bei der früheren Abfassung der Baunutzungsverordnung - die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

In dem ehemaligen Gestaltungsplan waren vordere Baufluchten festgelegt worden. Diese Baufluchten sind als Baugrenzen in den zeichnerischen Festsetzungen übernommen.

In den schriftlichen Festsetzungen der früheren Planung war vorgeschrieben, zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einen Abstand v0n 3,00 m einzuhalten. Dies ist durch die Festlegung entsprechender Baugrenzen ebenfalls berücksichtigt.

Die sonstigen Baugrenzen sind weitgehend so festgelegt, dass die nach Grundstücksgröße und Geschoßflächenzahl überbaubare Fläche erreichbar ist. Lediglich bei den Grundstücken Flurst. Nr. 2125, 2131, 2133. 2143 und 2144 werden die überbaubaren Flächen kleiner und so ausgewiesen, dass der natürliche Geländebruch zwischen Hoch- und Tiefgestade unberührt und unberücksichtigt bleibt.

Ein zusätzliches Baufenster ist auf dem Grundstück Flurst. Nr. 2128 ausgewiesen, sodass es auch entlang des Lärchenweges bebaubar ist.

6. Örtliche Bauvorschriften

Wie bereits im Absatz 4 erwähnt, ist die bisher vorgeschriebene Dachneigung von 30° auch in diesem neuen Bebauungsplan aufgenommen.

Die sonstigen Vorschriften über die Dachgestaltung und die Zulassung von Dachaufbauten sind den Vorschriften angepasst, die die Gemeinde für ihre neueren Bebauungspläne festgelegt hat.

7. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen und ausgebauten Straßen und Wege. Eine Änderung an diesen Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen.

Wegen der bereits erwähnten Auslastung des bestehenden Kanalisationsnetzes ist in die schriftliche Festsetzungen aufgenommen, dass das Regenwasser oberflächlich zur Versickerung zu bringen ist. Außerdem ist vorgeschrieben, dass die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, die Zufahrten und die Stellplätze wasserdurchlässig anzulegen sind.

Da die Straßen teilweise nur geringe Breiten aufweisen und öffentliche Stellplätze nicht vorhanden sind, ist festgelegt, dass für Neubauten und Erweiterungen je Wohneinheit 1,5 Pkw-Abstellmöglichkeiten auf dem Grundstück bereitzustellen sind.

8. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sieht der Bebauungsplan grundsätzlich nicht vor. Lediglich bei der Grünfläche des Friedhofes ist die Zusammenlegung der drei Grundstücke geplant.

9. Kosten

Durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Eggenstein-Leopoldshafen, den 19.11.2001

....., Planfertiger