



Stadt Eberbach

Bebauungsplan Nr. 23 "Neuer Weg" Teilgebiet Einzelhandel

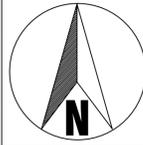
5. Teiländerung und Erweiterung

03.04.2017

Maßstab = 1:1000

**STERNE MANN
UND GLUP**
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM
TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34
E-MAIL: INFO@STERNE MANN-GLUP.DE

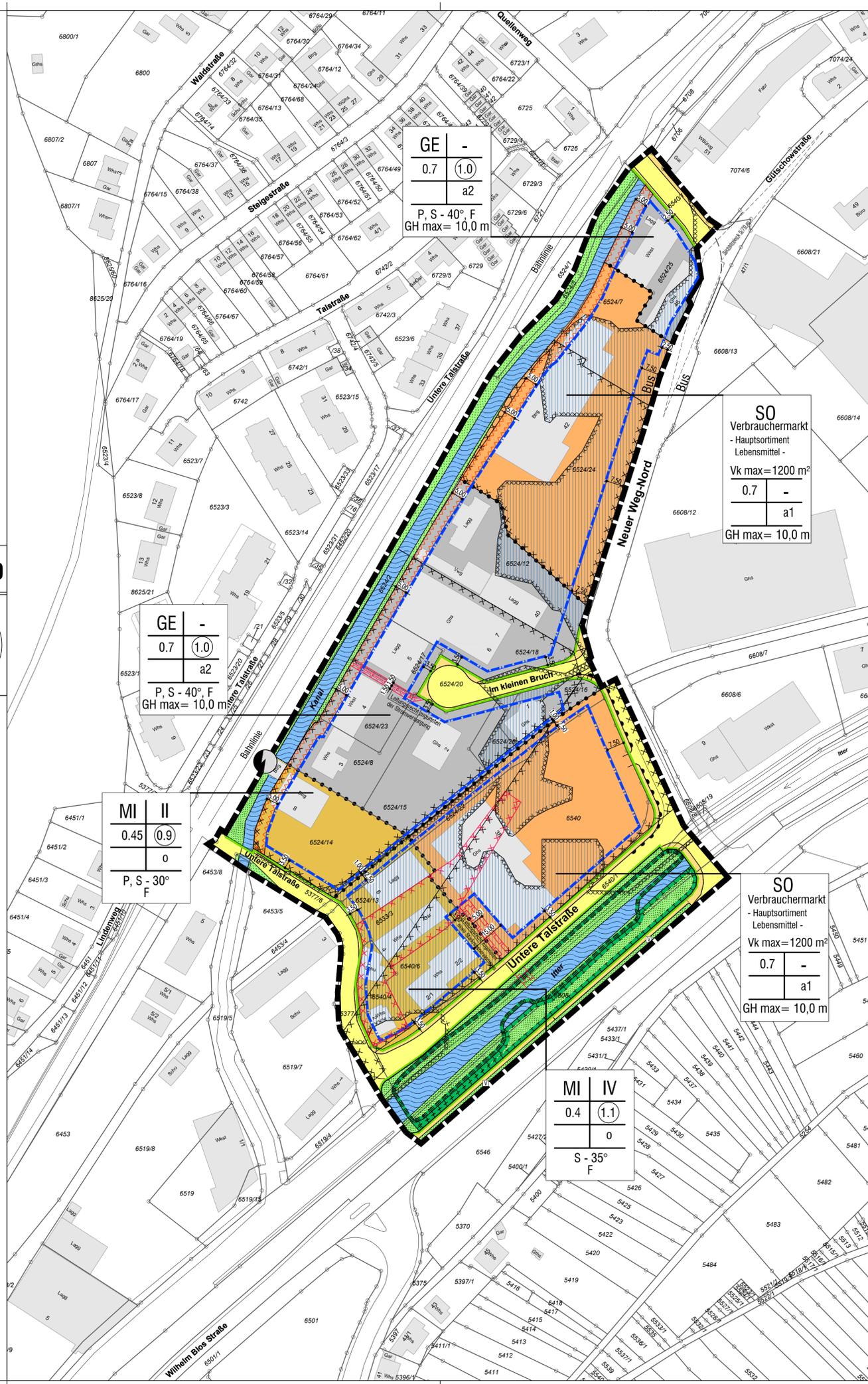
07.05.2018	26.05.2020
21.01.2019	17.12.2020
26.09.2019	18.11.2021
08.04.2020	



Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I. S. 4147), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802), die Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. S. 1), die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095), sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802).

A. Verfahren

- I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 28.01.2016 die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung beschlossen und dem Vorwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 08.07.2017. Der Gemeinderat hat am 28.06.2018 einer geänderten Planung zugestimmt.
- II. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte nach der öffentlichen Bekanntmachung in der Eberbacher Zeitung sowie der Rhein-Neckar-Zeitung -Eberbacher Nachrichten- am 20.04.2019 in der Zeit vom 29.04.2019 bis einschließlich 29.05.2019.
- III. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat der Gemeinderat am 26.09.2019 die Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
- IV. Die Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 27.06.2020 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06.07.2020 bis 14.08.2020 öffentlich ausgelegt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.12.2020 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten, den Bebauungsplan-Entwurf in einzelnen Detailaussagen ergänzt und beschlossen, diesen gemäß § 4a BauGB erneut öffentlich auszulegen.
- V. Die 2. Offenlage der 5. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurde am 02.01.2021 öffentlich bekannt gemacht und der Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 11.01.2021 bis 26.02.2021 öffentlich ausgelegt.
- VI. Nach dem erfolgten Satzungsbeschluss vom 25.03.2021 und dem gestellten Antrag auf Genehmigung des Planwerkes konnte das Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises diese aufgrund von offenen und noch zu klärenden Punkten zunächst nicht in Aussicht stellen. In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 25.11.2021 wurde daher der Satzungsbeschluss aufgehoben und die erneute Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) i.V.m. § 4a (3) Satz 1 BauGB beschlossen. Die erneute Offenlage erfolgte nach der öffentlichen Bekanntmachung am 01.12.2021 in der Rhein-Neckar-Zeitung -Eberbacher Nachrichten- sowie der Eberbacher Zeitung in der Zeit vom 09.12.2021 bis einschließlich 14.01.2022.
- VII. Die Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist nach einer Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigung des Entwurfes unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 24.03.2022 als Satzung beschlossen worden. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt. Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustandegekommen und wird hiermit ausgefertigt. Eberbach, 25.03.2022
Peter Reichert, Bürgermeister
- VIII. Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises mit Schreiben vom genehmigt.
- IX. Durch die ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung am ist die Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



GE	-
0.7	1.0
a2	
P, S - 40° F	
GH max= 10,0 m	

SO	Verbrauchermarkt - Hauptsortiment Lebensmittel -
Vk max= 1200 m ²	
0.7	-
a1	
GH max= 10,0 m	

GE	-
0.7	1.0
a2	
P, S - 40° F	
GH max= 10,0 m	

MI	II
0.45	0.9
0	
P, S - 30° F	

SO	Verbrauchermarkt - Hauptsortiment Lebensmittel -
Vk max= 1200 m ²	
0.7	-
a1	
GH max= 10,0 m	

MI	IV
0.4	1.1
0	
S - 35° F	

Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

- 1.2. Mischgebiet (§ 1 (1) 2. BauNVO)
- 1.2.1. **MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 1.3. Gewerbegebiet (§ 1 (1) 3. BauNVO)
- 1.3.1. **GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- 1.4. Sondergebiet (§ 1 (1) 4. BauNVO)
- 1.4.1. **SO** Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

- 2.1. z.B. 0.45 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2.2. z.B. 0.9 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 2.3. II/IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.4. GH max maximal zulässige Gebäudehöhe
- 2.5. S Satteldach und versetztes Pultdach (Versatz max. 1.50 m), Gradangaben in A.T.
- 2.6. F Flachdach
- 2.7. P Pultdach
- 2.8. Vk max maximale Verkaufsfläche

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)

- 3.1. o offene Bauweise, (§ 22 (3) BauNVO)
- 3.2. a abweichende Bauweise, siehe schriftliche Festsetzungen
- 3.3. - - - - - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11. BauGB)

- 4.1. Straßenverkehrsfläche
- 4.2. Straßenbegrenzungslinie
- 4.3. Verkehrsgrün
- 4.4. Ein bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- 4.4.1. - - - - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10. BauGB)

- 5.1. - - - - - Gewässerrandstreifen: Fläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. BauGB)

- 6.1. Fläche für Versorgungsanlage
- 6.1.1. - - - - - Unterstufe als elektrisches Werk

7. Flächen für Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)

- 7.1. - - - - - unterirdische Stromleitung

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)

- 8.1. - - - - - Leitungsrecht zugunsten siehe Planschrieb

9. Wasserflächen (§ 9 (1) 16. BauGB)

- 9.1. - - - - - Itter, Kanal
- 9.2. - - - - - Grünfläche mit Habitat- und Biotopvernetzungsfunktion (Bestandteil der Wasserfläche)

10. Umgrenzung von Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 (5) 1. und (6a) BauGB)

- 10.1. - - - - - hier: Abgrenzung der Überflutungsflächen bei einem HQ100 Ereignis gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg

11. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 11.1. - - - - - geschütztes Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz

12. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft sowie Vernetzungsstruktur (§ 9 (1) 20. und 25. BauGB)

- 12.1. - - - - - siehe Ziffer 7 der Schriftlichen Festsetzungen

13. Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten (§ 9 (5) 3. BauGB)

- 13.1. - - - - - Umgrenzung von Flächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- 13.2. - - - - - Umgrenzung von Flächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können (Altlastenverdachtsfälle)

14. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

15. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)