



Stadt

Eberbach

Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan

„Brunnengarten-Heuacker“, 8. Änderung

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Gemarkung Eberbach

**Textlicher Teil: Planungsrechtliche Festsetzungen
 Örtliche Bauvorschriften
 Hinweise**

Satzung

Planstand: 31.01.2019

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 357, ber. S. 416),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017. (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZVO)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Alle für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke, wie z. B. Normen, können im Rathaus Eberbach, Bauverwaltung, 3. Stock, Zimmer 3.05 während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

TEXTLICHER TEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Die nach § 6 Abs. 3 zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung gemäß Planeintrag.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Festsetzung gemäß Planeintrag.

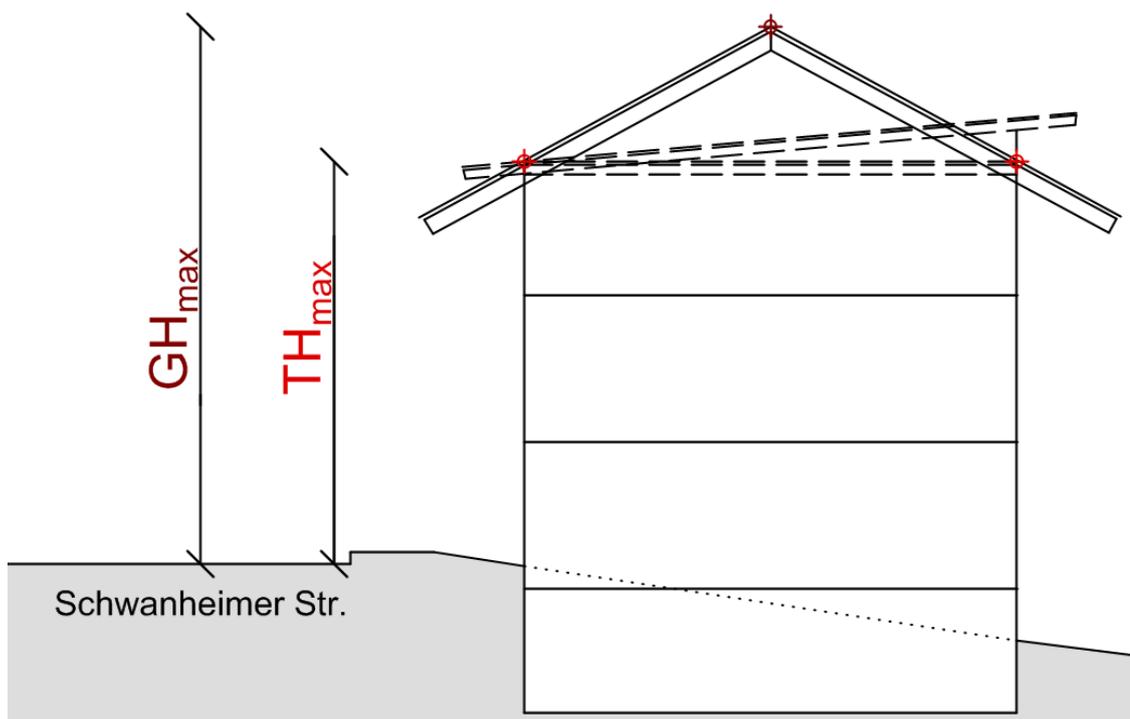
2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Traufhöhen (TH_{max}) sind der Planvorlage zu entnehmen. Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Oberkante (OK) Dachhaut. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen.

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmen sich durch maximale Gebäudehöhen (GH_{max}) entsprechend Planeintrag. Als oberster Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt bei Satteldächern und Walmdächern die Firstlinie, bei Pultdächern der Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut am Traufpunkt und bei Flachdächern der obere Abschluss der Attika.

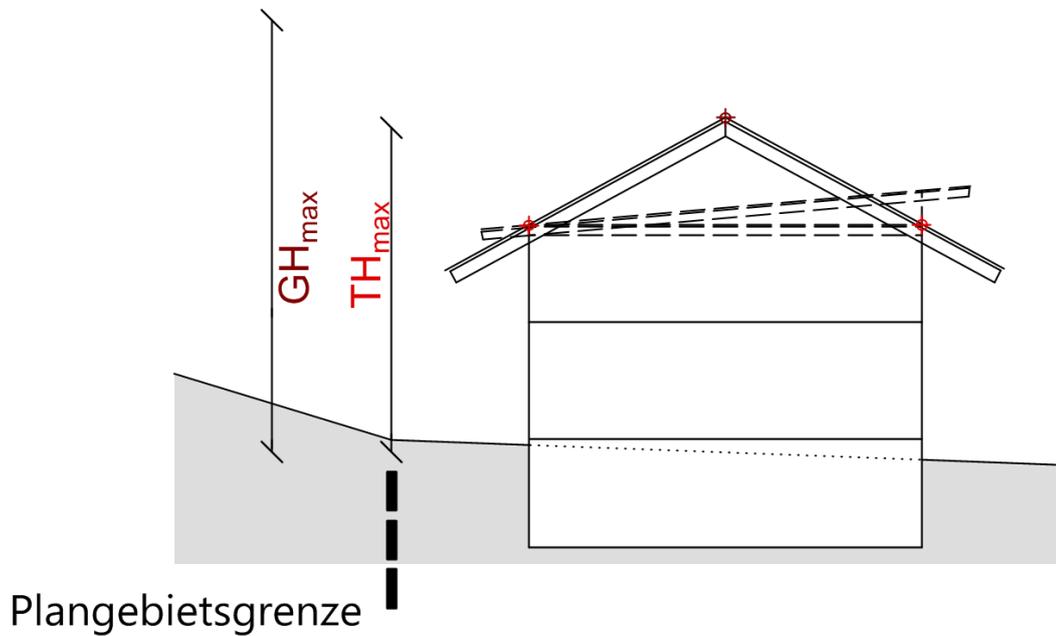
Als unterer Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück) in Gebäudemitte.

Systemskizze Flst.-Nrn. 12055, 12057, 12058 und 12059:

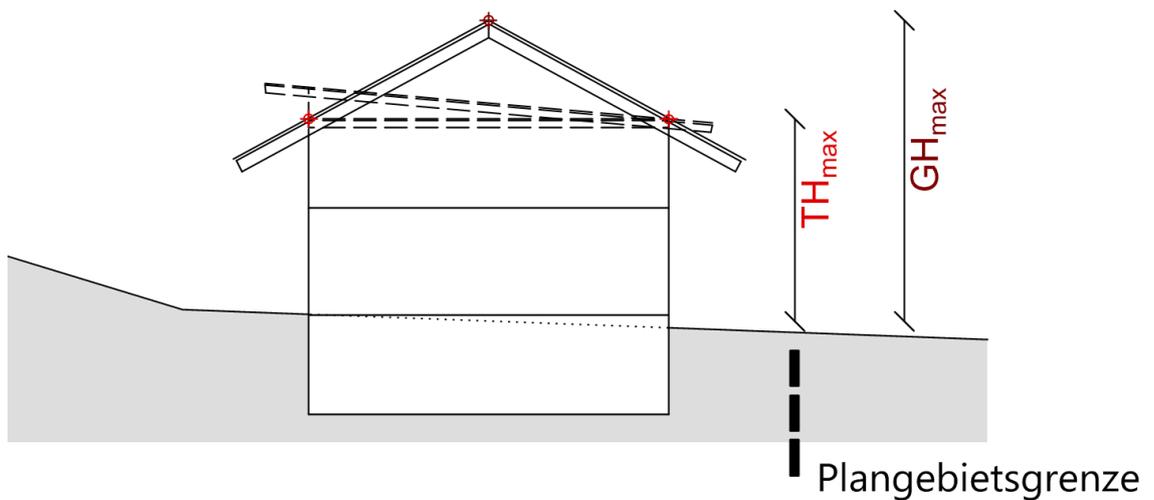


Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Flst.-Nrn. 12054, 12055, 12058 und 12059 sind die zulässige Traufhöhe und die maximale Gebäudehöhe im gekennzeichneten Bereich der Planvorlage ab dem natürlichen Gelände maßgebend.

Systemskizze Flst.-Nrn. 12054, 12057/1, 12058 und 12059 (westl. Verdolung Wimmersbach):



Systemskizze Flst.-Nr. 12055 (Talseite):



Bei Einzelhäusern, Doppelhäusern bzw. Hausgruppen gilt die Mitte jeder Gebäudeeinheit.

Eine Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 1,50 m durch zurückspringende Gebäudefluchten ist bis zu einem Viertel der Gesamtgebäuelänge zulässig.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist mit untergeordneten technischen Einrichtungen und Aufbauten wie Aufzugsvorrichtungen, Dachbelichtungen, Klimatisierungs- oder Belüftungsanlagen für eigene Zwecke bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Mit technischen Aufbauten und Einrichtungen ist ein Mindestabstand von 3,0 m zur Dachkante einzuhalten.

Zusätzliche Festsetzungen zur Höhe von Gebäuden sind der Ziff. 1.2 der „Örtlichen Bauvorschriften“ zu entnehmen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

- o = offene Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen)

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Für die Hauptgebäude sind diese bestimmt durch die Baugrenzen (siehe Planeintrag).

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB als Ausnahme geregelt.

3.3 Stellung baulicher Anlagen

Die Längsseite und die Hauptfirstrichtung der Gebäude sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

Abweichende Firstrichtungen sind bei untergeordneten Gebäudeteilen bei Nebenanlagen zulässig.

Sind keine Angaben im Lageplan enthalten, ist die Bebauung parallel bzw. senkrecht zu den festgesetzten Baugrenzen zu errichten.

3.4 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht für Verdolung Wimmersbach zugunsten der Stadt Eberbach (siehe Planeintrag).

3.5 Flächen die von jeglicher Bebauung frei zu halten sind

Im Kreuzungsbereich der klassifizierten Schwanheimer Straße L 590 sowie der Gemeindestraße Auweg ist die von jeglicher Bebauung frei zu haltende Fläche von jeder sicht-

behindernden Bebauung, Einfriedung und Bepflanzung und Nutzung von mehr als 0,80 m über Straßenhöhe frei zu halten.

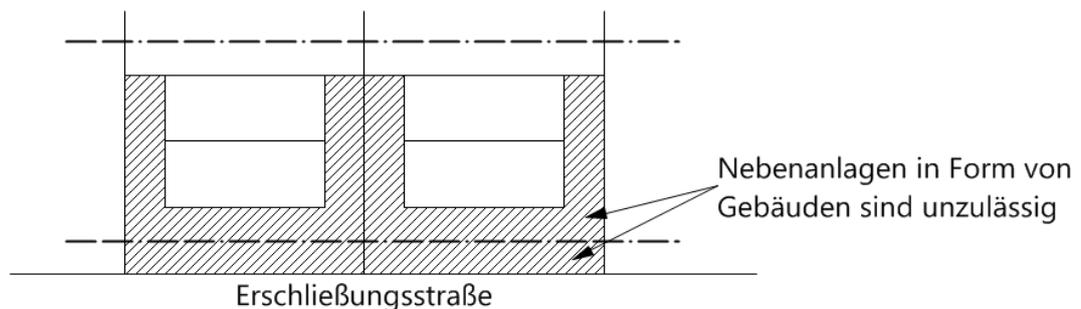
Hiervon ausgenommen sind hochstämmige Einzelbäume über 2,50 m Stammhöhe.

4. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind im Allgemeinen Wohngebiet bis zu 20 m³ auf dem Baugrundstück zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich und nicht in den seitlichen Grenzabständen einer Bebauung zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenabgewandten Gebäudeflucht.



Sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

5.1 Oberflächenbefestigung

PKW-Stellplätze, Garagenvorplätze sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist (Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG). Es wird empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder wasserdurchlässiger Pflasterung o.ä. herzustellen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

5.2 **Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen**

Bei der Verwendung von metallischen Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen sowie Regenrinnen und Regenfallrohren (Blei, Kupfer, Zink) an Gebäuden ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend notwendig.

5.3 **Vorgezogene Maßnahmen (CEF)**

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten der Höhlenbrüter und des Turmfalken wird mit Verweis auf den § 44 BNatSchG im Bebauungsplan festgesetzt:

- Für Höhlenbrüter sind in den Gehölzen im Umfeld (Flst.-Nrn. 12046 bis 12049) insgesamt drei Nisthöhlen mit 32 mm Fluglochweite und drei Nisthöhlen mit 27 mm Fluglochweite aus witterungsresistenten Materialien aufzuhängen. Auf städtischen Hungerbuckel-Grundstücken sind insgesamt fünf Nistkäste für Stare mit 45 mm Fluglochweite anzubringen.
- Für Turmfalken wird ein spezieller Kasten an dem großen Birnbaum auf dem städtischen Grundstück Flst.-Nr. 10397 angebracht. Die Anbringung muss erfolgt sein, noch bevor die Bäume im Geltungsbereich gefällt werden.
- Für die Bodenbrüter und bodennahen Freibrüter werden vorsorglich zusätzlich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 10292 Lebensräume am Hungerbuckel geschaffen. Hierzu ist der Aufwuchs auf dem städtischen Grundstück zurückzuschneiden, damit geeignete Habitatstrukturen entstehen können.

Die Pflege und Erhaltung der Kästen ist für einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren zu sichern.

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten der Artengruppe Reptilien wird mit Verweis auf den § 44 BNatSchG im Bebauungsplan festgesetzt:

- Für Zauneidechsen wird auf dem Grundstück Flst.-Nr. 12049 ein künstlicher Eiablageplatz angelegt.
- Für die Äskulapnattern wird auf dem Grundstück Flst.-Nr. 12049 ein speziell abgesicherter und abgedeckter Holzstoß aus dauerhaftem Holz wie Eiche oder Robinie gesetzt und abgedeckt.

Um den Verlust der Quartiermöglichkeiten im Baumbestand für Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang auszugleichen wird mit Verweis auf den § 44 BNatSchG im Bebauungsplan festgesetzt:

- Für gebäudebewohnende Spaltenfledermäuse der im Plangebiet in großer Populationsstärke vorkommenden Arten Zwerg- und Breitflügel-Fledermaus werden an zwei Stellen je zwei Flachkästen in unterschiedlicher Exposition aufgehängt.

- Bei der Quartiersbeleuchtung wird darauf geachtet, dass die Art und Anzahl der eingesetzten Leuchtkörper die Fledermäuse möglichst wenig beeinträchtigt wird. Bei Bedarf ist der fachliche Rat eines Fledermauskundler einzuholen.

Die Pflege und Erhaltung der Kästen ist für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren zu sichern.

Die vorgenannten Maßnahmen sind durch den Abschluss eines Vertrages zwischen der Stadt Eberbach und der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst.-Nrn. 12054 und 12055 zu sichern.

5.4 Zuordnungsfestsetzung

Die Kosten der unter Ziffer 5.2 aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen sowie die Unterhaltung wird den Flurstücken Nrn. 12054 und 12055 zugeordnet (siehe hierzu Nr. 5 der Begründung „Auswirkungen der Planung“).

Mit dem Baugesuch ist ein Lageplan einzureichen, in dem die Standorte zur Erfüllung der Vorgaben der Ziffer 5.2 dargestellt und beschrieben sind.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachneigung

Es sind bei Satteldächern und Walmdächern Dachneigungen zwischen 7° und 42° zulässig.

Bei Pultdächern sind Dachneigungen bis max. 5° zulässig.

Wird eine Dachbegrünung vorgesehen, ist eine flachere Dachneigung zulässig (Einzelfall-Entscheidung nach § 56 LBO)

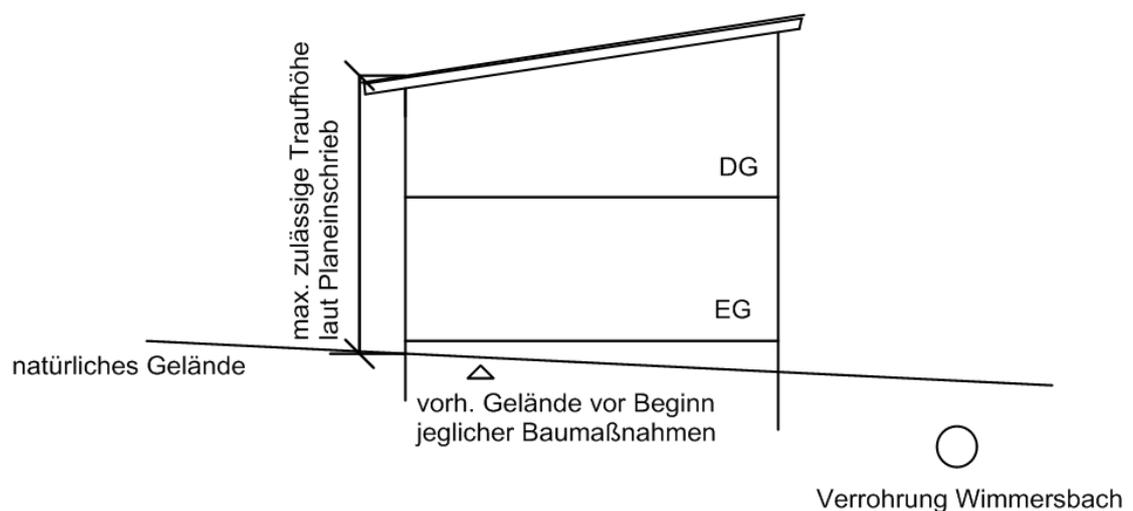
Die Dachneigung für Doppelhäuser beträgt bei einseitig geneigten Pultdächern zwingend 5°, bei sonstigen Dachformen 34°.

Abweichungen sollten dann zugelassen werden, wenn die gewählte Dachneigung den Angaben im Satz 1 entspricht und die Abweichung für die beiden Doppelhaushälften zum Tragen kommt (gleiche Dachneigung durch einvernehmliche Regelung, Einzelfallentscheidung nach § 56 LBO).

1.2 Dachform und Gebäudehöhe

Für die Hauptbaukörper sind Satteldächer, Walmdächer sowie Pultdächer und Flachdächer zulässig.

Einseitig geneigte Pultdächer sind gemäß Planeintrag zulässig, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen eingehalten werden.



Die Traufhöhe der Bebauung in 2. Reihe wird ab dem im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkt bestimmt.

Bei Staffelgeschossen darf das zulässige Maß der mit 6,50 m bzw. 7,50 m festgesetzten Traufhöhe nicht überschritten werden.

Im Bereich der westlich der Verdolung des Wimmersbachs ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind neben dem Pultdach keine über die festgesetzte Traufhöhe hinausgehenden Dachformen eines Staffeldaches zulässig.

Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden sind Satteldächer sowie Pult- und begrünte Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten/Dacheinschnitte

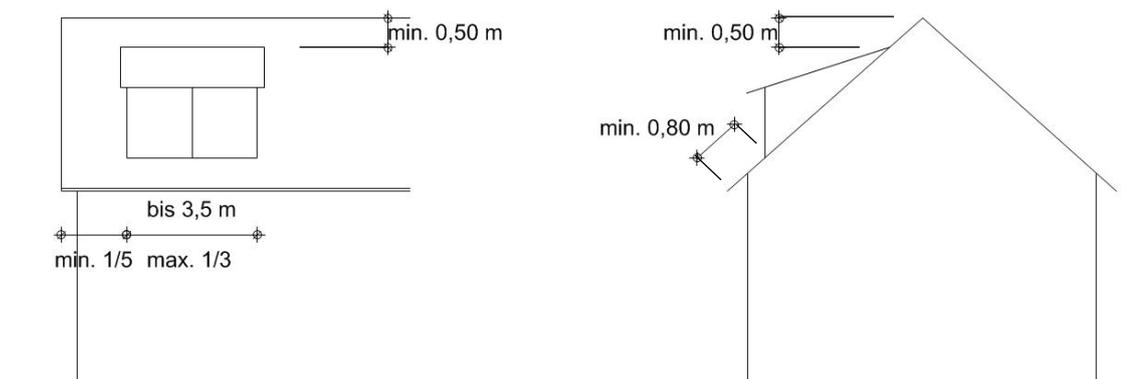
Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe je Dachseite $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Breite der Einzelgaube/des Dacheinschnittes wird auf $\frac{1}{3}$ der Baukörperlänge (maximal 3,50 m) begrenzt.

Bei der Ausbildung von Dachgauben oder Dacheinschnitten darf die Traufe nicht unterbrochen werden.

Es sind die nachfolgend genannten Abstände einzuhalten:

- Vom Ortgang mind. $\frac{1}{5}$ der Baukörperlänge
- Zwischen mehreren Dachaufbauten mind. 1,50 m
- Von der Traufe (gemessen in der Dachschräge) mind. 0,80 m
- Vom First (senkrecht gemessen) mind. 0,50 m

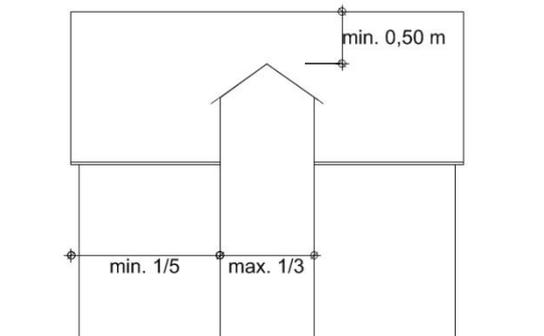
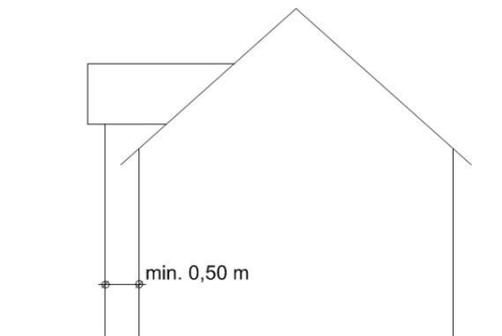


Die Breite des Zwerchgiebels (Element, welches mind. 0,50 m vor die Hausfassade vortritt) wird auf max. $\frac{1}{3}$ der Baukörperlänge begrenzt.

Der Zwerchgiebel darf, ergänzend zu der Systemskizze, sowohl mit einem Satteldach und Tonnendach, als auch mit einem Pultdach ausgeführt werden.

Es sind die nachfolgend genannten Abstände einzuhalten:

- Vom Ortgang mind. 1/5 der Baukörperlänge
- Vom First mind. 0,50 m
- Zwischen mehreren Zwerchgiebeln mind. 1,50 m



1.3 Dacheindeckung

Die Dächer sind mit Ton-Dachziegeln oder Beton-Dachsteinen in den Farben ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit einzudecken.

Darüber hinaus werden begrünte Dächer (Substratstärke mind. 5 cm) ausdrücklich zugelassen.

1.4 Fassaden

Als Materialien für die Außenwände sind orts- und regionaltypische Materialien wie Putz, Natursteine, Fachwerk, Verblendmauerwerk, Holz und Glas zulässig.

Einzelbauteile, die in ihrer Summe 20 % der geschlossenen Fassadenoberfläche nicht überschreiten, können aus Sichtbeton bzw. als beschichtete Metallfassade erstellt werden.

Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden. Eine kleinteilige Durchmischung mit mehreren Materialien ist bei Flächen unter 50 m² nicht zulässig.

Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

Unzulässig sind grell leuchtende Farbtöne – dieses sind u. A. die RAL-Farben: 1004-1007, 1016-1018, 1021, 1026, 2011, 3013-3020, 3024, 4006 sowie 6018.

Bei Gebäuden mit Flach- oder Pultdach ist das oberste Geschoss farblich oder durch Materialwechsel von den darunter liegenden Vollgeschossen abzusetzen.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur für die im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet zulässigen Nutzungen sowie die im § 13 BauNVO aufgeführten Berufszweige zulässig.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen an der Fassade sind ausschließlich bis zur Oberkante der Brüstung des 1. Obergeschosses und einer Gesamthöhe von 0,800 m zulässig.

Werbetafeln, Plakatwände sowie Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

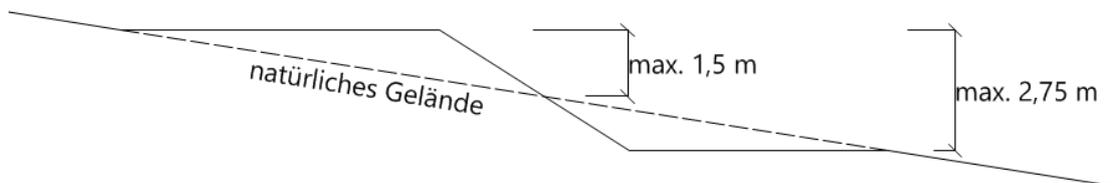
3.1 Geländegestaltung

Bei Auffüllungen und Abgrabungen sind die natürlichen Geländeformen zu beachten.

Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.

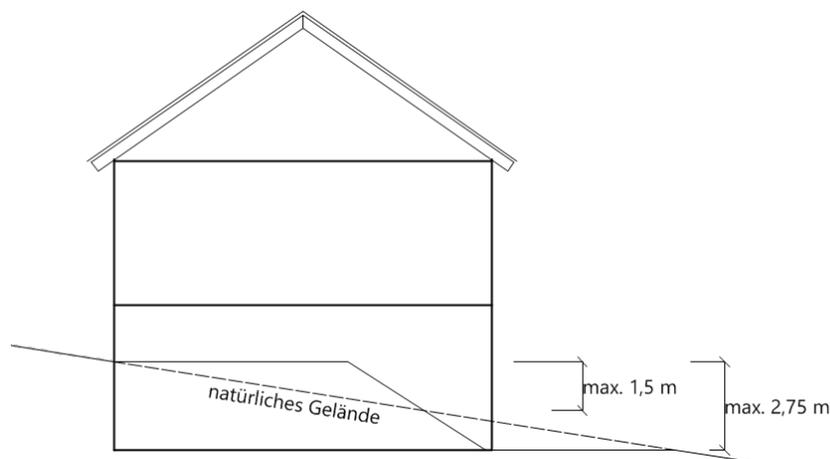
Aufschüttungen und Abgrabungen einschließlich Stützmauern sind innerhalb der Baugrundstücke jeweils mit einer maximalen Höhe von 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

Terrassierte Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen dabei die Gesamthöhe von 2,75 m nicht überschreiten.

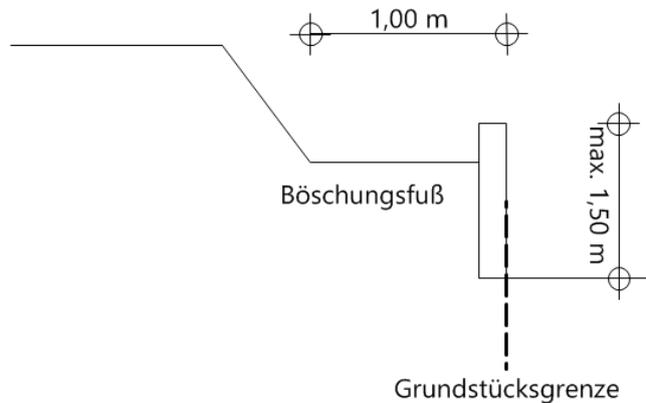


- Aufschüttungen und Abgrabungen zur Terrassierung der direkten Geländeanschlüsse an den Hauptbaukörper sind jeweils mit einer maximalen Höhe von 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig, soweit die Summe der Aufschüttungen und Abgrabungen von 2,75 m nicht überschritten wird.

Die Gesamthöhe einschließlich Stützmauern darf die Höhe von 2,75 m nicht überschreiten, unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 1,50 m zur Grundstücksgrenze.



- Im Falle der Errichtung einer Stützmauer an der Grundstücksgrenze ist zwischen Stützmaueroberkante und anschließendem Böschungsfuß ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.



- Im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Leitungstrasse der Verdolung des Wimmersbach sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

3.2 Stützmauern

Stützmauern sind innerhalb der Grundstücke und an Nachbargrenzen bis max. 1,50 m zulässig.

Unstrukturierte Betonflächen sind unzulässig.

3.3 Höhe und Art von Einfriedungen

3.3.1 Höhe der Einfriedungen

Einfriedungen dürfen an öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,20 m; gemessen von der jeweiligen OK Gehweg, nicht überschreiten.

Einfriedungen an den Nachbargrenzen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m zugelassen; eine Bodenfreiheit von mindestens 8 cm ist einzuhalten.

Sockelmauern dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten. Sie sind auf die Gesamthöhe der Einfriedung anzurechnen.

An Nachbargrenzen sind Sockelmauern unzulässig.

3.3.2 Art der Einfriedungen

Einfriedungen sind nur zulässig in Form von:

- Frei wachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen, wobei der Anteil an einheimischen Pflanzen gemäß der Artenverwendungsliste mindestens 80 % zu betragen hat (Nadelgehölze sind unzulässig).

Artenverwendungsliste:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schwarzer Holunder (*Sabucus nigra*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Weißdorn (*Crataegus i.A.*)
Ginster (*Cytisus, Genista i.A.*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera Xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)

- durchsichtigen Maschendrahtzäunen/Doppelstabmattenzäunen
- geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen
- durchsichtigen Holzzäunen mit senkrechter Lattung (Lattenabstand mind. 2,50 cm)

Abweichend von den Ziffern 3.3.1 und 3.3.2, Satz 1, sind geschlossene Einfriedungen an Nachbargrenzen, unter Berücksichtigung des Nachbarrechtsgesetzes bzw. bei beiderseitigem Einverständnis, bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Gesamtlänge von 3,00 m zugelassen. Der Sichtschutz kann auch als verputzte Massivmauer ausgeführt werden.

3.4 Gartenflächen

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu nutzen und als zusammenhängende Grünfläche auszugestalten.

Von den gepflanzten Bäumen und Sträuchern sind 80 % der Artenverwendungsliste zu entnehmen.

Im Rahmen der Bauantragstellung ist ein Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan vorzulegen.

4. Verwendung von Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

6. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, wie folgt erhöht:

- Wohnungen bis zu 45 m² Wohnfläche: 1 PKW-Stellplatz pro Wohnung
- Wohnungen mit mehr als 45 m² Wohnfläche: 2 PKW-Stellplätze pro Wohnung

Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nur mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgebaut werden (Rasengittersteine, Betonsteinpflaster mit Rasenfugen > 3 cm bzw. Drainfuge, Schotterrassen, wassergebundene Decke u.Ä.).

Alternativ können Fahrstreifen in einer Breite von 0,60 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

III. HINWEISE

1. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Stadt und das Wasserrechtsamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,50 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,50 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

4. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 Abs. 6 WG).

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können auch im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

5. Baugrunduntersuchung

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

6. Baufeldräumung und Gehölzrodung, Abräumung von Mähgut- und Komposthaufen, Umbau- und Abrissarbeiten an Gebäuden (Artenschutz)

Die Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen und anschließend regelmäßig zu mähen, um Bodenbruten zu verhindern.

Unmittelbar vor der Beräumung des Baugrundstücks ist die Fläche auf Reptilien, insbesondere auf die Arten Zauneidechse und Äskulapnatter, bei geeigneter Witterung von einer fachkundigen Person, (vorzugsweise vom Ersteller des Artenschutzbeitrags) abzusuchen. Ein entsprechender Untersuchungsbericht ist vor Beginn der Räumungsarbeiten bei der Stadt Eberbach vorzulegen.

Im Zuge der späteren Wohnnutzung sind in Bezug auf den Schutz von Reptilien Mähgut und Komposthaufen nur im Zeitraum von Oktober bis Anfang April abzuräumen.

Um die Tötung und Verletzung von Fledermäusen zu vermeiden, ist neben der Gehölzrodung auch der Abriss von Gebäuden im Winterhalbjahr durchzuführen. Beim Abriss außerhalb dieses Zeitraumes ist ein Fachgutachter hinzuzuziehen. Falls Fledermäuse aufgefunden werden, sind diese in aufzuhängende Fledermauskästen umzusiedeln. Auch bei späteren Umbau- oder Abrissarbeiten im Geltungsbereich ist immer ein Fledermausgutachter hinzuzuziehen, der betroffene Bereiche auf Fledermäuse überprüft und ggf. weitere Maßnahmen einleitet.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

7. Wasserschutzzone III A

Nachrichtliche Übernahme der Wasserschutzzone W III A.

Das Plangebiet liegt in Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets „Br. Gew. Au, Ohrsbr./Humpernqu. Eberbach-Neckarwimmersb.“.

Auf die in der Rechtsverordnung enthaltenen Schutzbestimmungen wird hingewiesen. Diese sind zu beachten.

8. Auflagen zum Grundwasserschutz

Wasserversorgungsanlagen sind gem. § 44 Abs. 4 Wassergesetz (WG) nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

Maßnahmen, bei denen aufgrund ihrer Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind vor der Ausführung dem Wasserrechtsamt anzuzeigen.

Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation sind nicht erlaubt.

Wird bei Bauarbeiten das Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten einzustellen und das Wasserrechtsamt ist zu informieren.

Die Belange der Grundwasserneubildung sind zu beachten.

Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten sind entsprechend den allgemeinen Regeln der Technik zu planen, zu bauen, zu prüfen und zu betreiben.

9. Abwasser

Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.

Fremdwasser darf nicht der Kläranlage zugeführt werden. Dieses ist getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

10. Schadloose Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Niederschlagswasser wird 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 1,00 m betragen. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet. Durch die Wurzeln bilden sich präferierte Fließwege in der belebten Bodenzone aus. Dadurch ist eine gleichmäßige Versickerung nicht mehr gewährleistet.

11. Dachbegrünung

Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung werden wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen.

Hinweise zu den Vorteilen eines Gründachs: Es dient der Regenspeicherung, Abflussverzögerung, Verdunstung, als biologische Ausgleichsfläche, zur Reinigung des Niederschlagswassers, Wärmedämmung, Lärmdämmung, Ästhetik, Sturmsicherung, Verbesserung des Kleinklimas und zum Kostenvorteil bei der gesplitteten Abwassergebühr.

Es wird empfohlen, die Dachflächen zumindest bis 15° Dachneigung als begrünte Flächen auszubilden und die mindestens 12 cm oder 10 cm mächtige Substratauflage mit heimischen Gräsern, Wildkräutern und oder bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und so zu erhalten. Ab einer Dachneigung von ca. 20° ist für die Begrünung eine Schubsicherung erforderlich. Unter 5° muss auf eine ausreichende Drainschicht geachtet werden.

Es wird empfohlen, alle bestehenden flach geneigten Dächer, die zur Sanierung anstehen, zu begrünen.

12. Regenwasserzisternen

Auf Dach- und befestigte Grundstücksflächen auftreffendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden.

Der Überlauf der Zisterne muss entweder:

- über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.
- an die Kanalisation angeschlossen werden
- über eine Rigole unterirdisch versickert werden.

Hierbei ist die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu prüfen. Die Planung ist mit dem Wasserrechtsamt abzustimmen.

13. Lärmschutz

Im baurechtlichen Genehmigungsverfahren ist der Nachweis zur Einhaltung der zu erwartenden Geräuschimmissionen zu den angrenzenden WA-Gebieten vorzulegen.

Die Bewertung der zu erwartenden Geräuschimmissionen ist nach den Bestimmungen der DIN ISO 9613-2 und nach der TA-Lärm zu beurteilen.

Die Normen DIN ISO 9613-2 und TA-Lärm werden im Stadtbauamt im Rathaus der Stadt Eberbach zur Einsichtnahme bereitgehalten. Ebenso liegt die aktuelle Lärmaktionsplanung der Stadt Eberbach (Stand Juli 2018) zur Einsicht bereit.

14. Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist mit insektenschonender Beleuchtung entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten.

15. Photovoltaik und Solarthermik

Auf den Dächern der Hauptbaukörper sind Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung zulässig.

16. Schutz vor Wohnungseinbrüchen

Im Rahmen der Kampagne „Städtebau und Kriminalprävention“ wird die Unterstützung bei Fragen zur Ausgestaltung des öffentlichen Raums und zum Schutz vor Wohnungseinbrüchen angeboten, bspw. beim Einbau von Sicherheitstechnik. Hierzu können kostenlose Beratungen von Bauherrn und Architekten erfolgen (Hinweis des Polizeipräsidiums Mannheim mit Schreiben vom 19.10.2018).

IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Bäume 1. Größenordnung (Höhe über 25 m)

| | |
|---------------------|---------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Castanea sativa | Esskastanie |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |

Bäume 2. Größenordnung

a) Höhe bis 25 m

| | |
|--|---------------------------|
| Acer platanoides 'Columnare' (15-20 m) | Spitzahorn (säulenförmig) |
| Acer platanoides 'Summershade' (15-20 m) | Spitzahorn |
| Betula pendula | Hängebirke |
| Carpinus betulus (15-20 m) | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior 'Atlas' | Esche (Kegelförmig) |
| Prunus avium (15-20 m) | Vogelkirsche |

b) Höhe 10-15 m

| | |
|---|---------------------------|
| Acer platanoides 'Farlakes Green' (12-15 m) | Spitzahorn |
| Acer platanoides 'Olmsted' (10-12 m) | Spitzahorn (säulenförmig) |
| Carpinus betulus 'Columnaris' (8-15 m) | Hainbuche |
| Carpinus betulus 'Fastigiata' (8-15 m) | Säulen-Hainbuche |
| Sorbus aucuparia (10-15 m) | Vogelbeere |
| Tilia platyphyllos 'Laciniata' (10-15 m) | Sommerlinde |

Sträucher / Feldgehölze

| | |
|------------------|---------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellane | Hasel |

| | |
|-----------------------|-------------------------|
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Cytisus, Genista i.A. | Ginster |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Lonicera Xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemose | Trauben Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

Obstsorten

Äpfel

Bismarckapfel
Brettacher
Champagner Renette
Erbachhofer Mostapfel
Gewürzluiken
Goldparmäne
Jakob Fischer
Rheinischer Krummstiel
Rote Sternrenette

Birnen

Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Köstliche von Chameu
Mollebusch
Oberösterreichische Weinbirne
Pastorenbirne

Kirschen

Burlat

Große Prinzessin

Große Schwarze Knorpelkirsche

Hedelfinger Riesenkirsche

Zwetschgen

Bühler Frühzwetschge

Hauszwetschge

Sonstige

Walnuss

Speierling

Eberersche

Aufgestellt:

Eberbach, den ...

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER :

IFK – INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de