



Rhein-Neckar-Kreis

Stadt Eberbach am Neckar

B. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112 „Friedrichsdorfer Landstraße“

**B.1 Planungsrecht Textteil
mit Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften
gem. § 9 Abs. 1 BauGB**

Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

A Planzeichnung M 1 : 500

B Textliche Festsetzungen mit Satzung über Örtliche Bauvorschriften

C Vorhaben- und Erschließungsplan

Dem Bebauungsplan sind beigelegt:

1. Begründung zum Bebauungsplan vom 30.09.2022
2. Artenschutzrechtliche Voruntersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Friedrichsdorfer Landstraße in Eberbach, erstellt durch das Ing.-Büro BIOPLAN, Heidelberg, Stand 19.07.2021
3. Untersuchung zur Systemdurchlässigkeit – Friedrichsdorfer Landstraße 113, 69412 Eberbach, erstellt durch das Ingenieurbüro IPE GmbH für Geotechnik und Altlastenuntersuchung, Walldürn, Stand 28.06.2021

Rechtsgrundlagen:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I. S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 20.07.2022 (BGBl. I. S. 1353).

Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14.06.2021, BGBl. I. S. 1802)

Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend. In Ergänzung zum Lageplan M 1:500 wird folgendes festgesetzt:

- | | |
|---|--|
| <p>1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p> | <p>Nutzung entsprechend dem Vorhaben und Erschließungsplan vom 30.09.2022 Zulässig sind sieben Mehrfamilienhäuser mit maximal 60 Wohneinheiten. Zulässig ist ferner eine die Gebäude verbindende zusammenhängende Tiefgarage mit Zufahrt von der Friedrichsdorfer Landstraße mit insgesamt 64 Stellplätzen.</p> <p>Maßgeblich für die Anzahl der Wohneinheiten ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 30.09.2022.</p> |
| <p>2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 16 – 21a BauNVO</p> | <p>Siehe Vorhaben- und Erschließungsplan vom 30.09.2022, Titel Bauvorhaben Friedrichsdorfer Landstraße.</p> <p>Maximale Gebäudehöhe (GH max - Oberkante Attika) siehe Planeinschrieb.</p> |
| <p>3. Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 BauGB
§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO</p> | <p>Die Baugrenze gilt für oberirdische Bauteile. Siehe Planeintrag.</p> |
| <p>4. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB</p> | <p>Abweichend vom allgemeinen Maß von 0,4 sind zwischen den einzelnen Gebäuden innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes geringere Maße der Tiefe von 0,25 zulässig.</p> |
| <p>5. Stellplätze und Tiefgaragen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB
§ 12 BauNVO
§ 23 Abs. 5 BauNVO</p> | <p>Tiefgaragen sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Offene, oberirdische Stellplätze und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den ausgewiesenen Flächen (St) zulässig.</p> |

- 6. Ein- bzw. Ausfahrtsbereich**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Nur innerhalb der ausgewiesenen Bereiche sind Ein- und Ausfahrten in die Tiefgarage zulässig, siehe Planeintrag.
- 7. Nebenanlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
§ 23 Abs. 5 BauNVO
- Nebenanlagen als Gebäude nach § 14 BauNVO sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.
- 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Die **Rodung** der Gehölze darf nur im Zeitraum nach dem 30. September und vor dem 1. März erfolgen.
- Ausgehobener und wiederverwertbarer **Oberboden** ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, gesichert, fachgerecht in Mieten zwischengelagert und anschließend wieder zu verwenden.
- Flachdachbegrünung** zur Retention von Oberflächenwasser und zur Verbesserung des Mikroklimas. Flachdächer sind zu mindestens 80 % extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht und zusätzlicher Isolier- / Drainageschicht entsprechend dem Stand der Technik, sowie eines Kiesrandes zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen. Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, die als Terrassen oder durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie genutzt werden, sowie Fluchtwege über Dach.
- Anlage von **Kräuterrasen** als Lebensraum für Insekten
- Gemäß Planeintrag sind die Pflanzgebotsflächen mit einem Kräuterrasen anzulegen (Kräuteranteil zwischen 3,5 – 17 %). Schnitthäufigkeit ca. 4-8 x pro Jahr. Es ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.
- Geeignete Kräuterarten: Günsel, Gänseblümchen, Schafgarbe, Margerite, etc.)
- Für das Gebiet ist eine **Oberflächenwasserrückhaltung** mittels Rigolen und Dachbegrünung mit einer gedrosselten Wasserabgabe (q_{RW} ca. 12,5 l/s*ha) in den bestehenden Kanal herzustellen. Der

Nachweis ist im Entwässerungsgesuch zu erbringen.

9. Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzgebot 1: Einzelbäume auf privaten Grundstücksflächen

Entsprechend dem Planeintrag sind heimische Sträucher/Bäume gemäß der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die im Plan eingetragene Lage der Pflanzstandorte ist nicht bindend, jedoch die Anzahl. Nicht mit Sträuchern/Bäumen bepflanzte und nicht überbaute Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

Pflanzliste:

Es sind gebietsheimische Gehölze Baden- Württembergs zu verwenden mit Beachtung der Herausforderungen des Klimawandels.

z.B.

Carpinus betulus, Hainbuche
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuss
Crataegus laevigata, Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna, Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, Rainweide/Liguster
Lonicera xylosteum, Rote Heckenkirsche
Ostrya carpinifolia, Europäische Hopfenbuche
Prunus spinosa, Schlehe
Rosa canina, Hunds-Rose
Salix caprea, Sal-Weide
Salix cinerea, Grauweide
Salix purpurea, Purpurweide
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa, Trauben Holunder
Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball
Qualitäten Sträucher, mindestens 1 x verpflanzt,
Höhe: 60 - 100 cm

Fraxinus ornus – Blumenesche
Fraxinus angustifolia Raywood – Schmalblättrige Erle
Robinia pseudoaccacia – Akazie
Quercus robur Fastigiata – Säuleneiche
Quercus frainetto– Ungarische Eiche

Pflanzgebot 2: Extensive Dachbegrünung

Siehe Ziff. 7

Pflanzgebot 3: Kräuterrasen

Siehe Ziff. 7

Pflanzgebot 4: Tiefgaragendecke

Die Decken der Tiefgaragen sind außerhalb der Gebäude mit mindestens 30 cm Bodenaufbau auszuführen.

4. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den privaten Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen und Stützmauern vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden. Die Nutzung dieser Anlagen bleibt im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans dem Eigentümer vorbehalten.

B 2.Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften

1. Solar-/Photovoltaikanlagen

§ 74 Abs. 1 LBO

Solar-/Photovoltaikanlagen sind auf Dächern und an Fassaden zulässig.

Hinweise

Boden

Zum Schutz des Bodens ist das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Gesetz zum Schutz des Bodens Baden-Württemberg zu beachten.

Bodenfunde

Sofern bei Bauarbeiten Hinweise auf archäologische Funde zu Tage treten, ist gem. § 20

Abs. 1 Denkmalschutzgesetz dies der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Altlasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Beim Auffinden von Verunreinigungen des Untergrundes ist die zuständige Behörde (Amt für Bodenschutz und Gesundheitsamt) beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis einzubeziehen und ggf. Erkundungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Baugrund, Geotechnik

Aufgrund der geologischen Verhältnisse werden im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten bzw. im Baugenehmigungsverfahren (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrund-untersuchungen gemäß DIN EN 1997-22 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Bauliche Anlagen sind so zu planen bzw. zu erstellen, dass keine wasserwirtschaftlichen Beeinträchtigungen entstehen. Sofern bei Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren nach §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durchzuführen. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu verständigen.

Eine ständige Grundwasserabsenkung mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer ist nicht zulässig.

Vorübergehende Grundwasserabsenkungen sind erlaubnispflichtig und beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis anzuzeigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, Bohrungen, die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung sind rechtzeitig vor Ausführung beim Wasserrechtsamt des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis anzuzeigen, bzw. bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Niederschlagswasser, das von Metalldächern abfließt, ist behandlungsbedürftig und die Einleitung in das Grundwasser/in den Vorfluter ist erlaubnispflichtig. Daher wird empfohlen, auf unbeschichtete Metalle zu verzichten.

Trennsystem/Versickerung

Die Abwasserbeseitigung muss auf dem Baugrundstück im Trennsystem erfolgen. Ein Anschluss sowohl von Schmutzwasser wie Regenwasser an den bestehenden Mischwasserkanal darf interimweise erfolgen, bis das öffentliche Trennsystem realisiert ist.

Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z.B. DiBT-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich.

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Folgende Maßnahmen wurden zur Konfliktvermeidung aufgeführt und sind über den Durchführungsvertrag gesichert.

Lichtmanagement – auf eine nicht notwendige Außen- und Fassadenbeleuchtung ist zu verzichten. Es sollten bei notwendiger Beleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel und Lampen nach dem aktuellen Stand der

Technik verwendet werden. (siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

Die in der speziellen Artenschutzrechtliche Prüfung dargestellten CEF-Maßnahmen

3 Nistkästen für Nischen bzw. Halbhöhlenbrüter,

5 Nistkästen für Haussperlinge

3 Fledermaus-Flachkästen

sind im Durchführungsvertrag enthalten und damit rechtlich gesichert.

Erdwärmsonden

Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesonde bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis; diese ist beim Wasserrechtssamt des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis rechtzeitig einzuholen.

Aufgestellt:

Stuttgart, den

15.04.2021/28.04.2021/28.05.2021/30.06.2021/11.11.2021/04.08.2022/30.09.2022

Dipl.-Geographin Gabriele Kauß-Brockmann

Ausfertigung

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß §§ 1 – 10 Baugesetzbuch aufgestellt.

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplanes mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt.

Eberbach,

Stadt Eberbach am Neckar

Peter Reichert
Bürgermeister