



Stadt

# Eberbach

Rhein-Neckar-Kreis

## textlicher Teil zum Bebauungsplan

# Nr. 64 „Lichtgut - Alte Dielbacher Straße“, 3. Änderung

als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Gemarkung Eberbach

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

Satzung

Planstand: 20.12.2018

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.

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 und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

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

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

### 2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

### 2.2 GFZ - Geschossflächenzahl

Geschossflächenzahl entsprechend Planeintrag.

### 2.3 Zahl der Vollgeschosse (VG)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

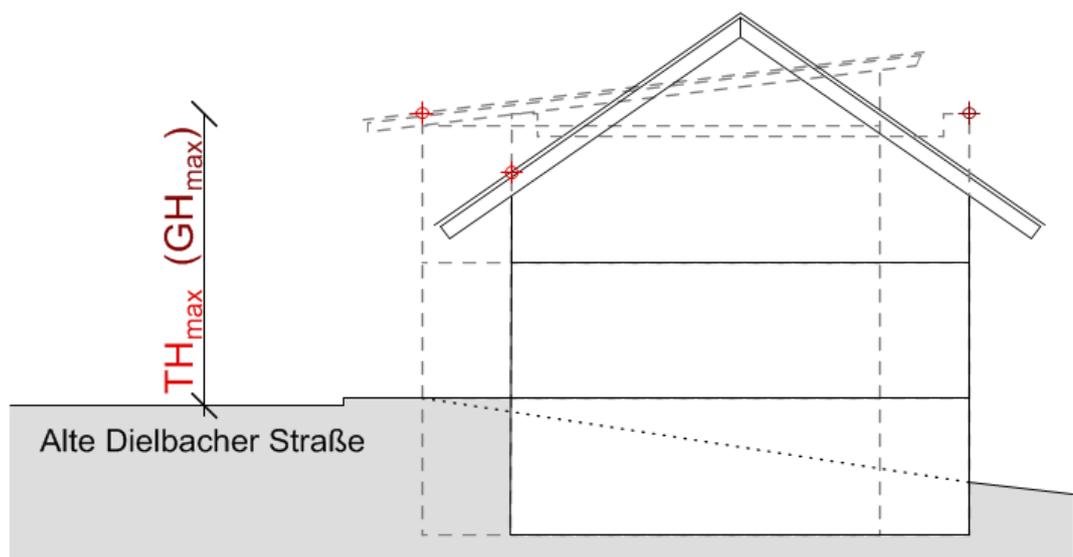
### 2.4 Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe)

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.

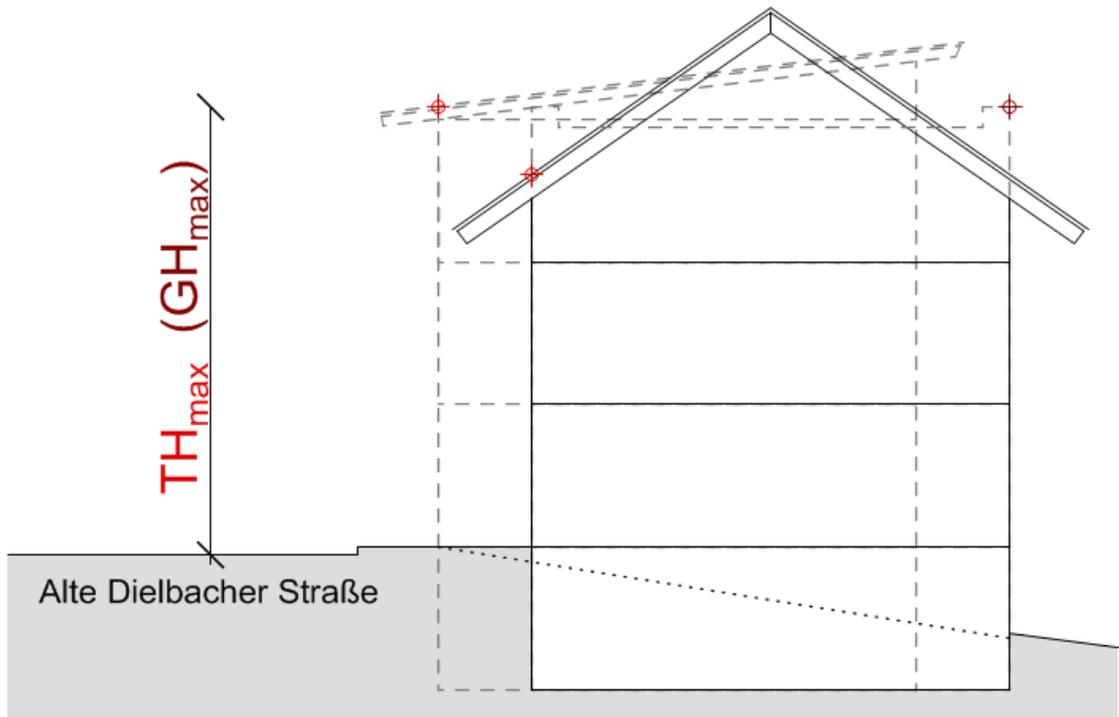
Für Gebäude mit Flachdach gilt die maximale Traufhöhe ( $TH_{max}$ ) als maximale Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ). Hierbei gilt als oberer Bezugspunkt der äußere Schnittpunkt mit dem oberen Abschluss der Attika. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen.

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

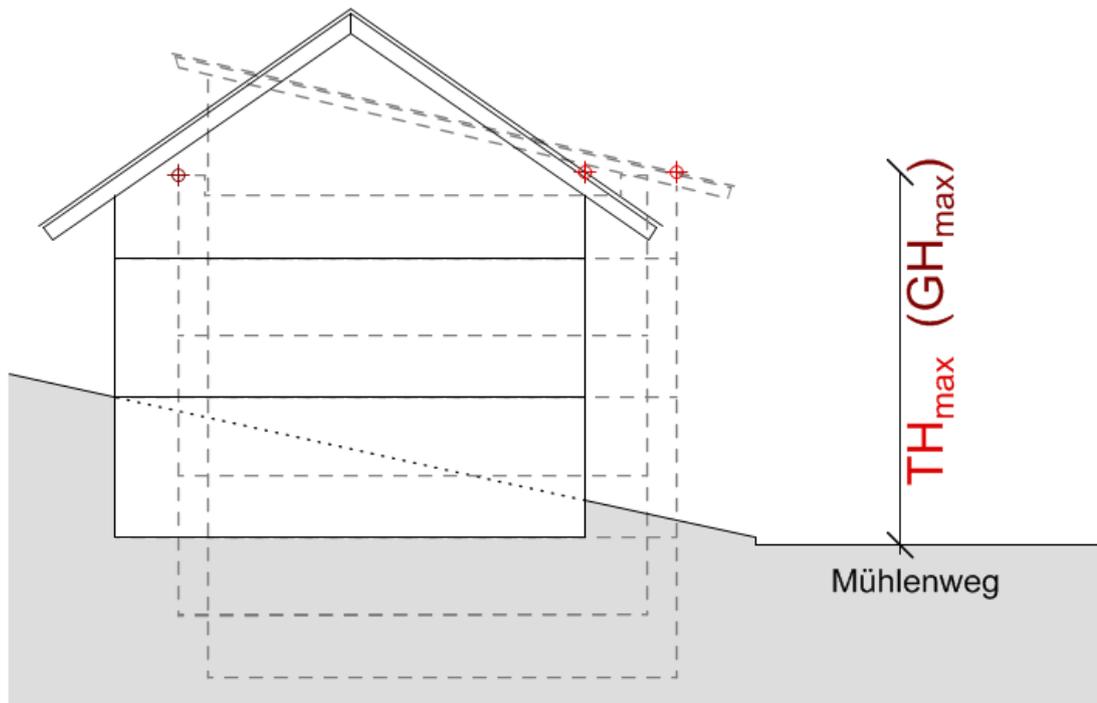
Systemskizze Flst.Nr. 12391 bei 2 VG



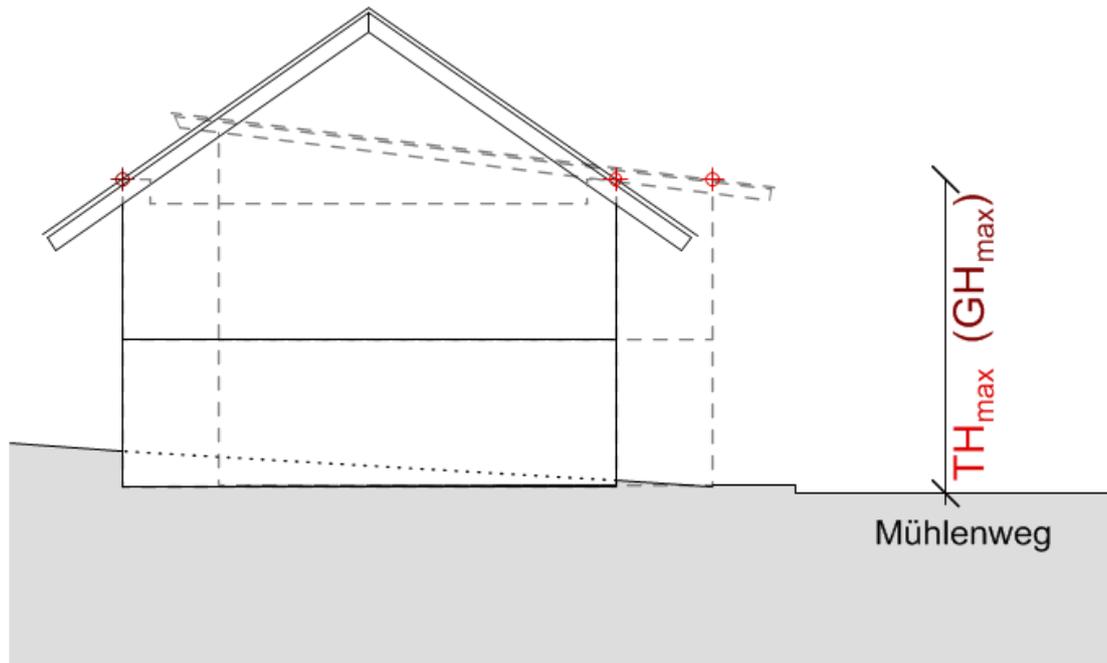
Systemskizze Flst.Nr. 12389 bei 3 VG



Systemskizze Flst.Nr. 12389 bei 3 VG



## Systemskizze Flst.Nr. 12400 - 12403 bei 2 VG



Im Bereich der Grundstücke Flst.-Nrn. 12389, 12395, 12400 und 12401 sowie 12402 und 12403 sind die zulässigen Traufhöhen im gekennzeichneten Bereich der Planvorlage ab dem natürlichen Gelände maßgebend.

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.

Zulässige Abweichungen bei der Errichtung von Staffelgeschossen sind der Ziff. 1.2 der „Örtliche 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 (Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen bis 50 m Länge)

### 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 der baulichen Anlagen

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

Abweichende Firstrichtungen sind bei untergeordneten Gebäudeteilen sowie bei Nebenanlagen zulässig.

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

## 4. Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 BauNVO)

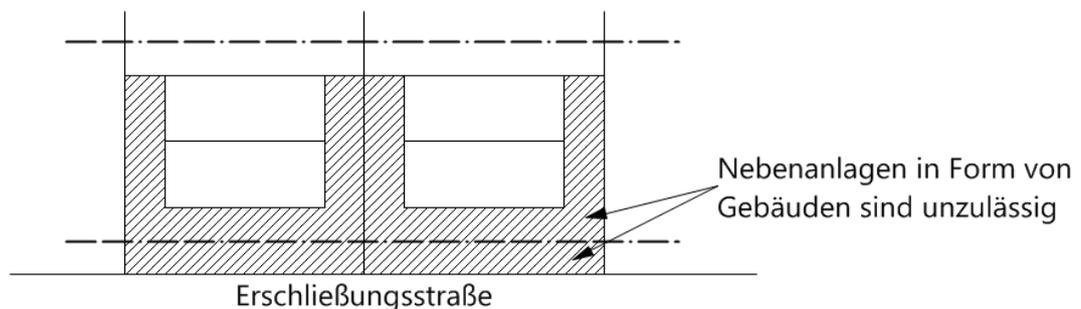
### 4.1 Überdachte Stellplätze und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen zulässig.

Als Abstand der Garage zur Straßenbegrenzungslinie ist die jeweilige zur Straßenseite festgesetzte Baugrenze maßgebend.

### 4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind im Allgemeinen Wohngebiet bis zu 20 m<sup>3</sup> 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. Führung von Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## **6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **6.1 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen öffentlichen und privaten Verkehrs- und angrenzenden Grundstücksflächen sind auf letztgenannten Böschungen im Neigungsverhältnis von mind. 1 : 1,3 anzulegen. Von den Nutzungsberechtigten können Stützmauern nach Maßgabe des Pkt. 3 der örtlichen Bauvorschriften auf dem Grundstück errichtet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

## **7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

### **7.1 Oberflächenbefestigung**

Hauseinfahrten und Zugänge, PKW-Stellplätze, Garagenvorplätze sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann. Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrassen, wasserdurchlässiger Pflasterung o.ä. herzustellen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

### **7.2 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen**

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

### **7.3 Beleuchtung des Gebiets**

Die Straßen- und Wegbeleuchtung ist mit insektenschonenden Lampen auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

### **7.4 Grünfläche südlich des Holderbachs <1>, siehe Legende zeichnerischer Teil 8.2**

Die ausgewiesene Fläche entlang des Holderbachs ist zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft als extensives Grünland anzulegen. Hierbei sind artenreiche, standortangepasste Saatgutmischungen zu verwenden.

## **8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzten Flächen werden gemäß Planeintrag zugunsten der Stadt Eberbach und zum Teil von Telekommunikationsanbietern mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet.

## **9. Pflanzgebote und Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### **9.1 Bepflanzung der Bauflächen und privaten Grünflächen**

Die nicht überbaubaren Flächen, also Flächen auf denen Bauland und private Grünfläche ausgewiesen ist, sind mit Ausnahme der notwendigen Stellplätze, zulässigen Nebengebäuden und sonstigen Nebenanlagen als Grünfläche anzulegen.

Hierbei sind mind. 5 % der Grundstücksflächen der unbebauten Grundstücke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

Je Baugrundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbaum (Obstbaum) anzupflanzen.

In den privaten Grünflächen entlang des Holderbachs ist ein standortgerechter Gehölzbestand, vorwiegend aus Schwarzerle, Esche und Bergahorn anzupflanzen, zu pflegen und bei Ausfall zu ergänzen.

Der Anteil an heimischen, standortgerechten Laubgehölzen hat mind. 50 % zu betragen.

Die Flächen sind zu unterhalten, zu pflegen und die Bepflanzung bei Abgang zu ersetzen.

Es ist im Rahmen des Bauantrags ein Bepflanzungsplan vorzulegen.

Die Anpflanzung von Koniferen im Talgrundbereich (Quartier zwischen Alter Dielbacher Straße / Holderbach östlich der Lichtgutstraße) ist nicht zulässig.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachneigung

Es sind Dachneigungen zwischen 7° und 42° zulässig.

Wird eine Dachbegrünung vorgesehen, kann eine flachere Dachneigung zugelassen werden (Einzelfallentscheidung nach § 56 LBO).

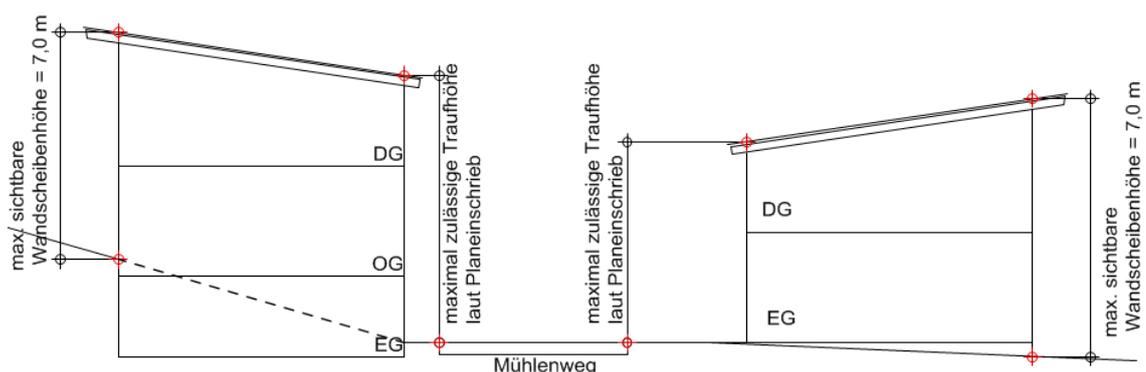
Die Dachneigung für Doppelhäuser beträgt bei einseitig geneigten Pultdächern zwingend 7°, bei sonstigen Dachformen 34°.

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

#### 1.2 Dachform

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

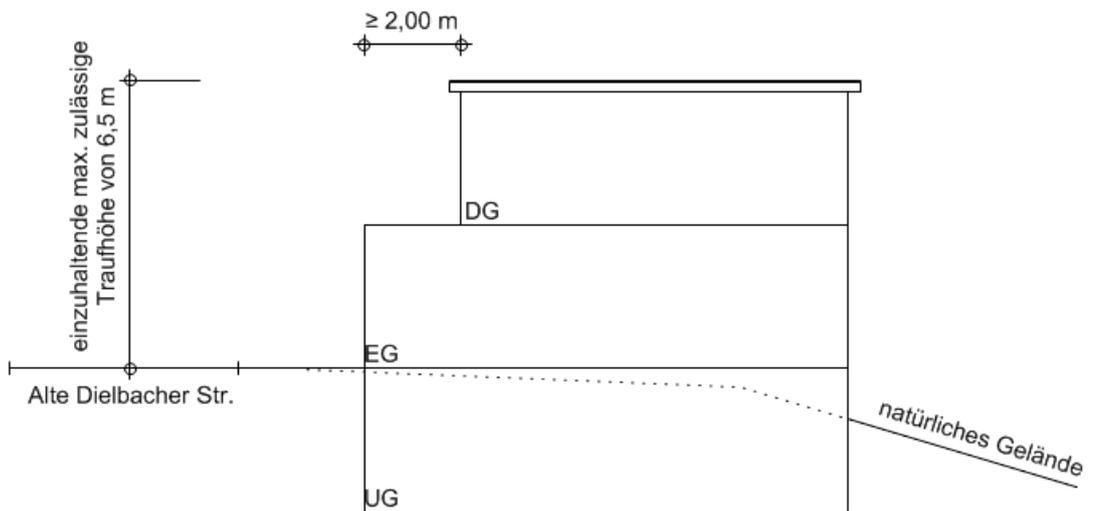
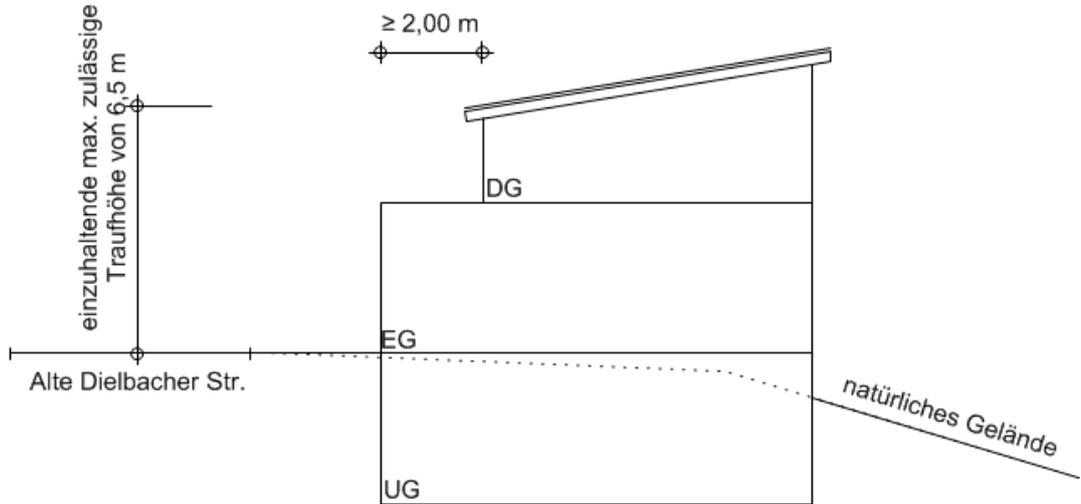
Einseitig geneigte Pultdächer sind entlang des Mühlenwegs zulässig, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen eingehalten werden und gleichzeitig die Höhe der sichtbaren Wandscheibe, gemessen von der ans Gebäude angrenzenden Geländeoberkante bis zum First (OK Dachhaut), wenn nachfolgend nicht anders beschrieben, das Maß von 7,00 m nicht überschreitet.



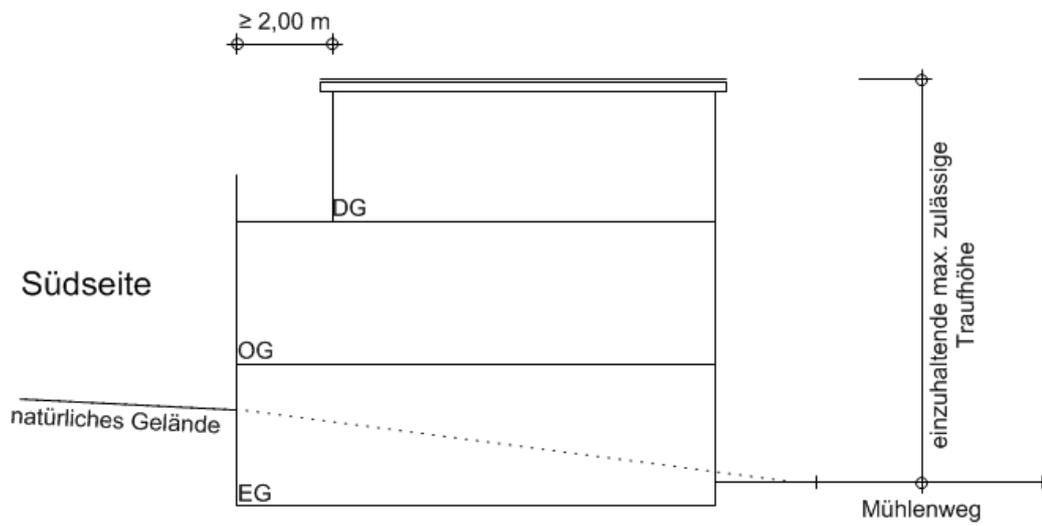
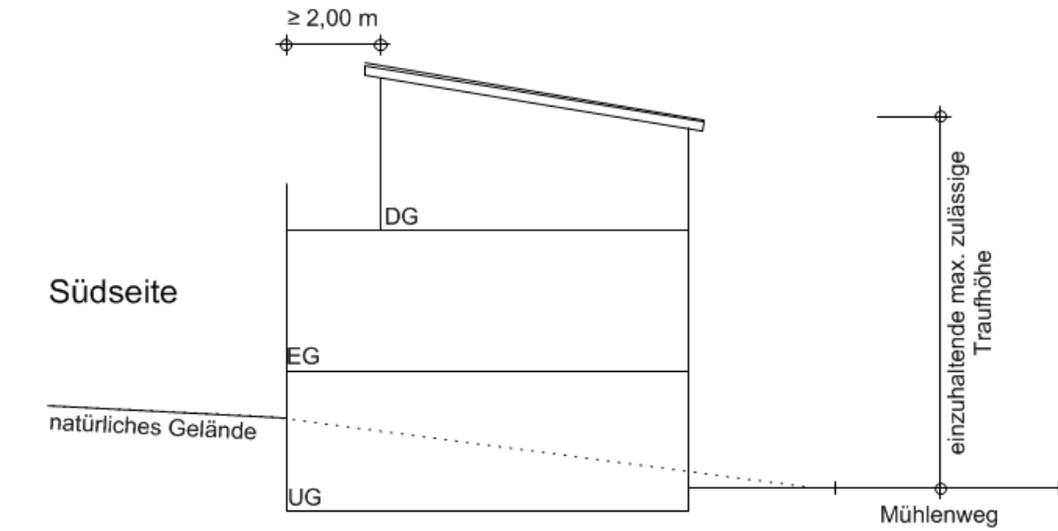
Staffelgeschosse sind entlang der Alten Dielbacher Straße zulässig. Das zulässige Maß der sichtbaren Wandscheibe bzw. die zulässige Traufhöhe darf um bis zu 2,75 m dort überschritten werden, wo die Außenwand des Dachgeschosses auf der gesamten Gebäudelänge um mind. 2,00 m von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückspringt.



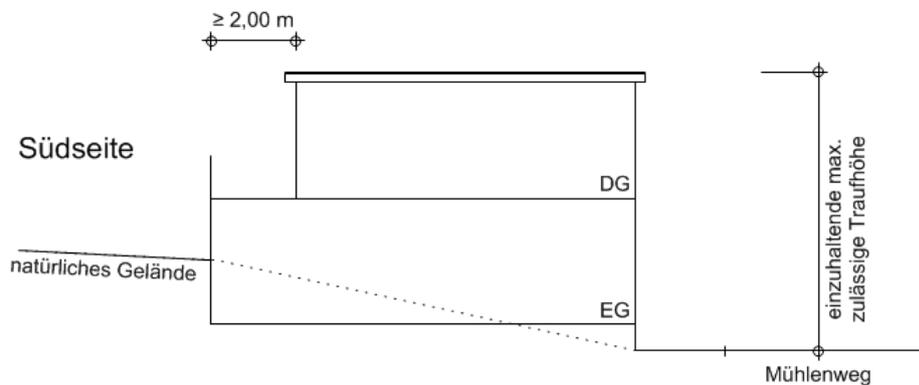
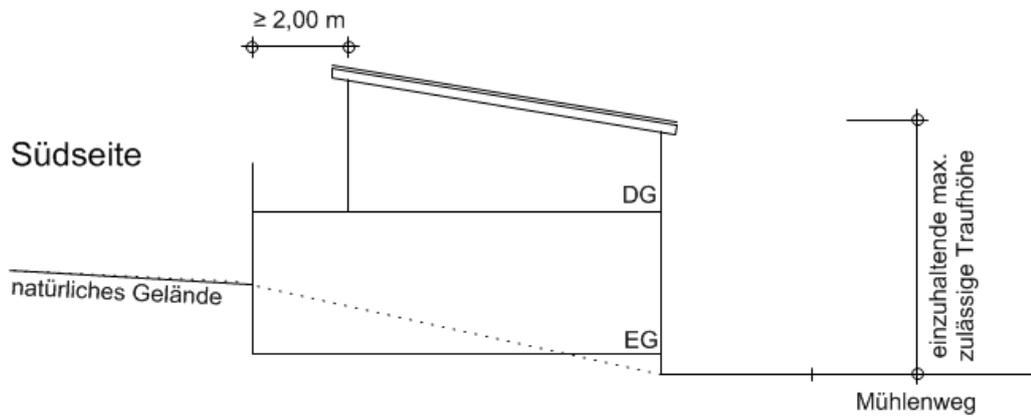
### Systemskizze Staffeldach Flst.Nr. 12390 und 12391 bei 2 VG



### Systemskizze Staffeldach Flst.Nr. 12389 bei 3 VG



## Systemskizze Staffeldach Flst.Nr. 12400 - 12403 bei 2 VG



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

### 1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

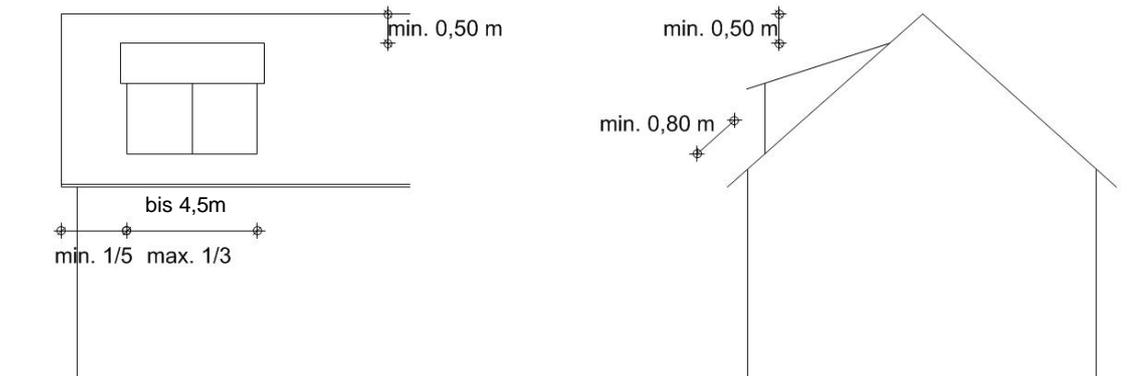
Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe je Dachseite 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Breite der Einzelgaube / des Dacheinschnittes wird auf 1/3 der Baukörperlänge (maximal 4,50 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. 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

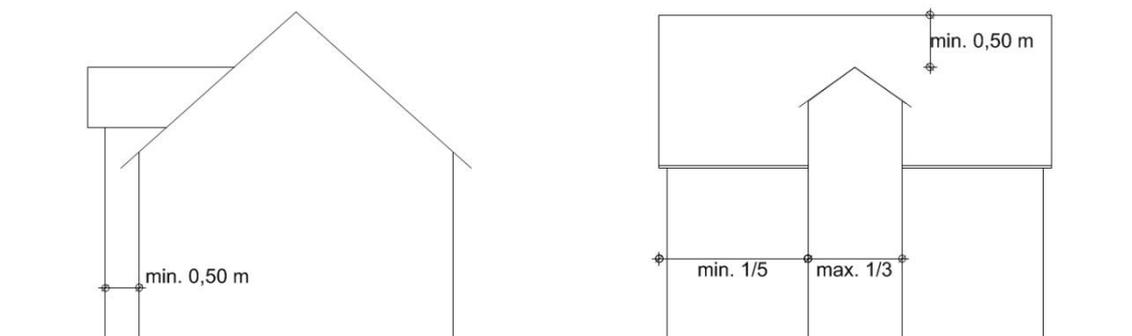


Die Breite des Zwerchgiebels (Element, welches mind. 0,50 m vor die Hausfassade vortritt) wird auf max. 1/3 der Baukörperlänge begrenzt.

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



## 1.4 Dachdeckung

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

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

## 1.5 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 m<sup>2</sup> 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.

## 2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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

Werbeanlagen an der Fassade sind ausschließlich bis zur Oberkante der Brüstung des 1. Obergeschosses und einer Gesamthöhe von 0,8 m zulässig.

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

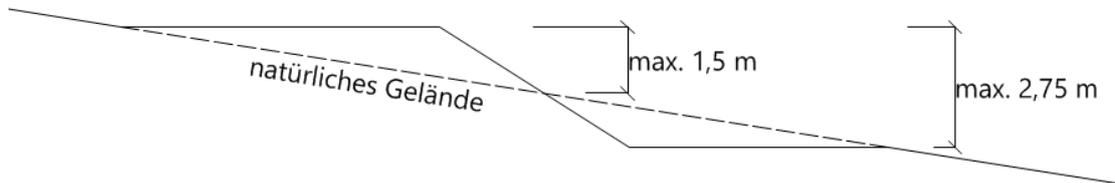
## 3. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### 3.1 Geländegestaltung

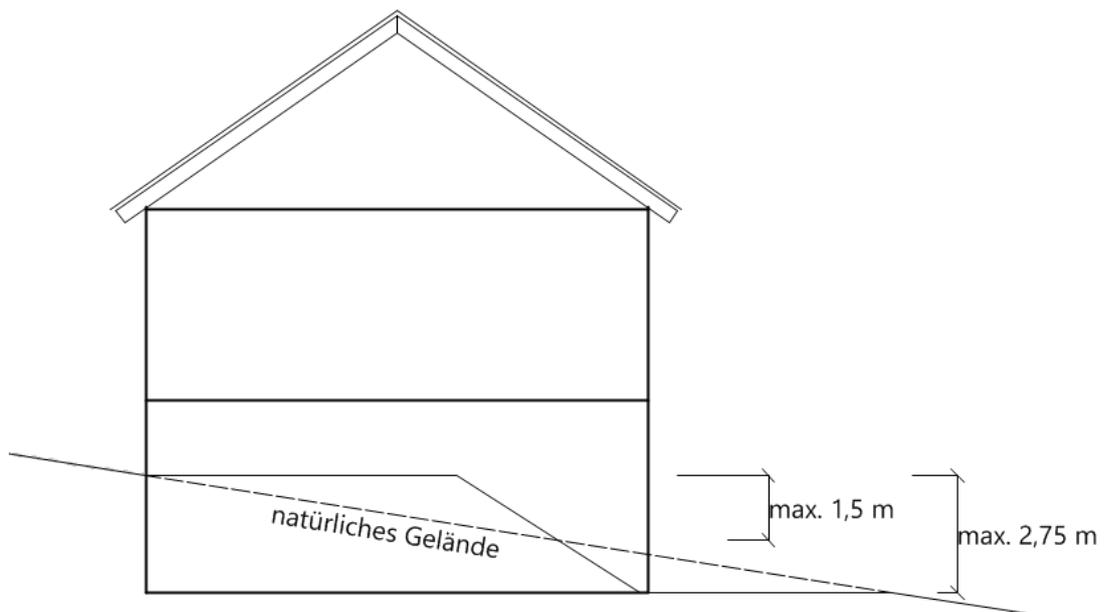
Bei Auffüllungen und Abgrabungen sind die natürlichen Geländeformen zu beachten.

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.

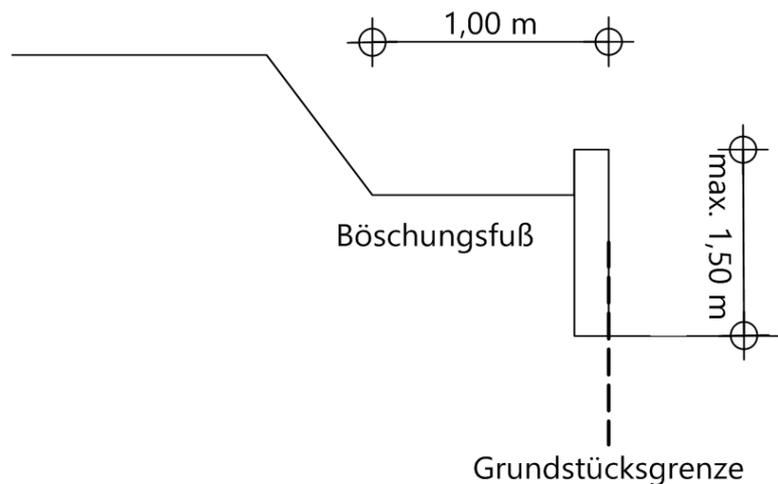
Terrasierte Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen dabei die Gesamthöhe von 2,75 m nicht überschreiten.



- 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.



### 3.2 Stützmauern

Stützmauern sind innerhalb der Grundstücke und an Nachbargrenzen bis max. 1,50 m gemessen von der Oberkante der jeweilig vorgelagerten Verkehrsfläche zulässig.

Unstrukturierte Betonflächen sind unzulässig.

### 3.3 Einfriedungen

#### 3.1.1 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.

#### 3.1.2 Art der Einfriedungen

Einfriedungen sind nur zulässig in Form von:

- freiwachsenden 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. 2,5 cm)

Abweichend von den Ziffern 3.1.1 und 3.1.2, 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 Arten- und Sortenverwendungsliste zu entnehmen.

## 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 vom § 37 Abs. 1 LBO wie folgt erhöht:

- Wohnungen bis zu 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1 PKW-Stellplatz pro Wohnung
- Wohnungen mit mehr als 40 m<sup>2</sup> 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, Schotterrasen, wassergebundene Decke u.ä.).

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

## **7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den gemäß Planeintrag festgelegten Flächen ist Niederschlagswasser im Trennsystem direkt in den Holderbach abzuleiten.

### III. HINWEISE

#### 1. Bodenfunde

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

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

#### 3. 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 Eberbach 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 Entsorgungswegs und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

Bei der gemäß Planeintrag gekennzeichneten Fläche auf Flurstück Nr. 12387 handelt es sich nach der historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen um einen Altstandort: AS Fuhrunternehmen, Lichtgutstr. 7, Objektnummer 07024-000. Dieser Standort wurde am 17.04.2012 für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser auf Beweinsniveau 1 mit dem Handlungsbedarf „A“ bewertet.

Wenn auf diesem Standort eine höherwertige Nutzung (z.B. gewerbliche Nutzung in Wohnnutzung oder Kinderspielfläche oder Gartenbaufläche) vorgesehen ist, muss geprüft werden, ob durch die Umnutzung der Wirkungspfad Boden – Mensch oder auch der Wirkungspfad Boden – Pflanze betroffen ist.

#### 4. 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. 1,5 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 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.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

## 5. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Wasserrechtsamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Wasserrechtsamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu benachrichtigen (§ 37 Abs. 4 WG).

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

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

## 6. Baugrunduntersuchung

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

Gemäß der Stellungnahme der Stadt Eberbach ist eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich. Hierzu sind Nachweise vorzulegen. Vor einer Ableitung der Niederschlagswässer eines Teilbereichs im Mischsystem ist zunächst zu prüfen, ob alle Bauflächen im Trennsystem entwässert werden können. Die Arbeitshilfe der LUBW „Umgang mit Regenwasser-Rückhaltung“ ist zu beachten.

## **7. Baufeldräumung und Gehölzrodung**

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.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

## **8. Herstellung des Straßenkörpers**

Die zur Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten) gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12 Abs. 5 StrG besteht keine Erwerbspflicht der Stadt.

## **9. Grenzbebauung an öffentlichen Verkehrsflächen**

Dachüberstände bzw. Regenrinnen u.ä. von Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen oder Nebengebäuden, die unmittelbar auf der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, dürfen nicht in den Straßenraum hineinragen.

## **10. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper**

Der Eigentümer hat gemäß § 126 BauGB das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

## **11. Niederschlagswasser**

Auf Dach- und befestigten 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.

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

## **12. Photovoltaik und Solarthermik**

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

## **13. Anbringung von Nistkästen**

Im Umfeld des Plangebiets werden drei Nistkästen mit 32 mm, drei Nistkästen mit 28 mm Einflugloch und ein Nistkasten für Kleiberarten, eine Nisthilfe für den Turmfalke sowie zwei Fledermauskästen aufgehängt und dauerhaft gepflegt.

## **14. Leitungsrechte**

Im Bereich der Leitungsrechte dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet sowie Anpflanzungen erfolgen. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

## 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 petrea	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

Eberesche

Aufgestellt:

Eberbach, den ...

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER :

**IFK – INGENIEURE**  
**Leiblein - Lysiak - Glaser**  
**Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach**  
**E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)**