



**Rhein-Neckar-Kreis  
Stadt Eberbach**



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. 113  
„Wohnquartier Neckarstraße“**

**ENTWURF**

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

**Stand: 31.08.2023**

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB),  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November.2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO),  
in der Fassung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO),  
in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. ber. S. 416), die durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV),  
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Aufhebung bisheriger Festsetzungen

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

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung § 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestand des Bebauungsplans und sind somit auch nicht ausnahmsweise zulässig.

### Bedingtes Baurecht § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK = Oberkante, ggf. einschließlich Absturzsicherung) ergibt sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung sowie den Schnitten und Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplans in Meter, jeweils bezogen auf den unteren Bezugspunkt  $\pm 0,00$  m = 133,10 m ü. NN (Straßenniveau Neckarstraße).

Technische Aufbauten, insbesondere Photovoltaikanlagen dürfen die maximale Höhe baulicher Anlagen überschreiten.

### 3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 BauNVO

Abweichende Bauweise:

Als abweichende Bauweise sind bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenze auch unabhängig von einer Bebauung auf dem Nachbargrundstück ohne Grenzabstände zulässig.

### 4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 BauGB § 23 BauNVO

Baugrenze, siehe Planeintrag.

Auf der gem. Planeintrag umgrenzten Fläche der Tiefgarage (TG) ist auf Ebene der Tiefgarage gem. Vorhaben- und Erschließungsplan die Errichtung einer Tiefgarage sowie von Nebenräumen und Erschließungseinrichtungen des Hauptgebäudes zulässig.

### 5. Ein- bzw. Ausfahrtsbereich § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Ein- und Ausfahrten in die Tiefgarage sind nur innerhalb der ausgewiesenen Bereiche zulässig, siehe Planeintrag.

**6. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Flächen für Leitungsrechte zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

**7. Nebenanlagen**

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind abweichend von § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

**8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Ausgehobener und wiederverwertbarer Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, gesichert, fachgerecht in Mieten zwischenzulagern und anschließend so weit möglich wieder zu verwenden.

Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Terrassen intensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 30 cm. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte punktuelle Erhöhung des Pflanzsubstrates auf mindestens 90 cm vorzusehen. Bei Gehölzpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung des Pflanzsubstrates auf mindestens 50 cm vorzusehen.

Flachdächer sind überwiegend extensiv mit einer mindestens 8 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.

**9. Lärmschutz**

§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**Erforderliche Luftschalldämmung der Gebäudeaußenbauteile**

Zum Schutz der Aufenthaltsräume vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1 vom Januar 2018 auszubilden. Als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gegen Außenlärm werden die in Anhang 1 angegebenen, gemäß dem Verfahren der DIN 4109-2 (Stand: Januar 2018) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt.

Ausgehend von diesen Außenlärmpegeln wird die erforderliche Luftschalldämmung  $R'_{w,ges}$  der Außenflächen schutzbedürftiger Räume wie folgt ermittelt:

	$R'_{w,ges}$	= $L_a - K_{Raumart} + KAL$
und	KAL	= $10 \cdot \lg (SS / (0,8 \cdot SG))$ in dB (Gleichung 33 der DIN 4109-2)
mit	$L_a$	= maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
	$K_{Raumart}$	= 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in

	Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches = 35 dB für Büroräume und Ähnliches
SS	= vom Raum aus gesehene gesamte Außenfläche in m <sup>2</sup>
SG	= Grundfläche des Raums in m <sup>2</sup>

### **Öffenbarkeit der Fenster von schutzbedürftigen Räumen**

Dem Nachtschlaf dienende Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Übernachtungsräume) dürfen in der Nordwest- und Nordostfassade (d. h. in Richtung Neckarstraße) keine öffenbaren Fenster aufweisen; Schlafräume dürfen deshalb nicht zur Neckarstraße hin orientiert werden. Von dieser Forderung kann im 3. Obergeschoss (Attikageschoss) eventuell abgewichen werden, wenn der Schlafräum durch eine hinreichend hohe Attikabrüstung (eventuell auch durch eine auf die Attikabrüstung aufgesetzte Glasscheibe o. ä.) ausreichend von Verkehrslärm abgeschirmt wird, so dass der Immissionsgrenzwert "nachts" von 49 dB(A) eingehalten bzw. unterschritten wird.

### **Einsatz von Lüftungsanlagen**

Für alle schutzbedürftigen Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohn-/Esszimmer, Wohnküche, Büro usw.) sowie für Räume mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle ist eine kontrollierte Be- und Entlüftung vorzusehen.

### **Außenwohnbereiche**

Ein Außenwohnbereich (Terrasse, Balkon) ist ausschließlich auf einer von der Neckarstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen, d. h. vor einer in den Grafiken von Anhang 1, jeweils unten, in Grüntönen gekennzeichneten Fassade. Von dieser Forderung kann abgewichen werden, wenn der Außenwohnbereich objektspezifisch geschützt wird, z. B. durch eine Teilverglasung von Balkon, Dachterrasse o. ä.

## **10. Oberflächenwasser**

Flachdachbegrünung zur Retention von Oberflächenwasser und zur Verbesserung des Mikroklimas.  
Für das Grundstück ist eine Oberflächenwasserrückhaltung mittels Retentionsdach und Dachbegrünung mit einer gedrosselten Wasserabgabe in den bestehenden Kanal herzustellen.

## **11. Pflanzgebote**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

### **Pflanzgebot 1: Einzelbäume auf privaten Grundstücksflächen**

Gemäß der nachfolgenden Pflanzliste sind in Summe mindestens 6 heimische Bäume sowie 20 Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Lage der Pflanzstandorte sind auf den Flächen zum Anpflanzen

von freiwachsenden Hecken, Sträuchern und Bäumen zu wählen.

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, Zweigriffeliger Weißdorn  
Crataegus monogyna, Eingriffeliger 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: Tiefgaragendecke**

Die Decken der Tiefgaragen sind außerhalb der Gebäude, Terrassen sowie Licht- und Lüftungsschächten mit mindestens 30 cm Bodenaufbau auszuführen. Für Gehölz- und Baumpflanzungen ist punktuell ein Bodenaufbau von mindestens 50 cm bzw. 90 cm vorzusehen.

## Sonstige Festsetzungen

**1. Abgrenzungen**  
§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.



**2. Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) ist verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Hinweis: Vor Satzungsbeschluss wird der Vorhabenträger mit der Gemeinde einen Durchführungsvertrag abschließen, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet.

## II. Örtliche Bauvorschriften

### § 74 LBO

#### 1. Dachgestaltung

Zulässige Dachform: Flachdach (Neigung max. 10°)

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen und Bauteile für die technische Gebäudeausrüstung einschließlich Photovoltaikanlagen und Fluchtwege. Eine Aufständigung von Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Flachdächer sind überwiegend extensiv mit einer mindestens 8 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 und Eingangsvordächer.

Eventuell erforderliche Rettungsflächen können als offener Plattenbelag innerhalb der Begrünung liegen.

Für untergeordnete Bauteile und Anbauten ist darüber hinaus eine Metalleindeckung mit Beschichtung zulässig.

#### 2. Freiflächengestaltung

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Hinweis: Auf den zukünftigen Freiflächen sind im Oberboden die der Nutzung entsprechenden Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch einzuhalten. Für polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Benzo(a)pyren (BaP) gelten die vom Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg 2019 empfohlenen Prüfwertvorschläge des Forschungs- und Beratungsinstitut Gefahrstoffe GmbH (FoBiG).

#### 3. Fassadengestaltung

Die Fassaden sind zu verputzen. Gliederungselemente sind aus Stahl, Glas, Kunststoff (z.B. Trespa), Holz, Klinker, Klinkerriemchen zulässig. Reines schwarz und reines weiß sind als Fassadenfarben nicht zulässig.

Das Anbringen von Photovoltaikanlagen an Fassaden ist zulässig.

Ab einer geschlossenen Gebäudeaußenwandfläche von 50 m<sup>2</sup> (ohne Glasflächen  $\geq$  2,00 m<sup>2</sup>) an der Nord-Ost Fassade ist die Hälfte dieser Fläche mit Rankgerüsten bis 2,00 m unter Oberkante der Attika zu versehen und zu bepflanzen.

**4. Werbeanlagen**  
§ 74 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Werbeanlagen sind am Gebäude und den Freiflächen vor den Gebäudezugängen (Nord-West-Seite, Nord-Ost-Seite, Neckarstraße) sowie vor der Tiefgaragenzufahrt zulässig.

**5. Müllbehälter**

Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind in die Gebäude zu integrieren.

**6. Stützmauern**

Niveauunterschiede des Geländes sind durch Stützmauern oder standsichere Böschungen auf den privaten Grundstücken abzufangen bis zu einer Höhe von 1,50 m.  
Die Mauern sind in Sichtbeton, als verputzte Mauern oder in heimischem Naturstein herzustellen.

**7. Einfriedungen**  
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Erlaubt sind Einfriedungen aus Stein, Holz, Metall, Bepflanzungen (keine Kunststoffe).

**8. Abgrabungen und Aufschüttungen, Gestaltung der unbebauten Flächen**  
§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die Herstellung des Geländes ist gemäß den Vorhaben- und Erschließungsplänen zulässig. Nicht bebaute bzw. nicht befestigte Freiflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

**9. Stellplatzverpflichtung**  
§ 37 LBO, § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO

Stellplatzverpflichtung für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO:

Je Wohneinheit: 1,0 Stellplätze

Für gemeinschaftliche Wohnformen (Wohnheime, Wohngemeinschaften) beträgt die Stellplatzverpflichtung 1 Stellplatz je 5 Plätze. Errechnet sich bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze eine Bruchzahl, ist nach allgemeinem mathematischem Grundsatz auf ganze Zahlen auf- bzw. abzurunden.

### III. Hinweise

#### **Bodenschutz (§ 202 BauGB)**

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

#### **Denkmalpflege**

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten. Auf § 20 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.

#### **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.

#### **Kampfmittel**

Aktuell liegen keine Informationen vor. Es wird empfohlen, vor Eingriffen in den Untergrund den Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Freigabe der Flächen einzuschalten.

#### **Artenschutz**

Die Fällung der Gehölze und das Freiräumen des Baufeldes ist zwischen 01. Oktober und 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben genannten Zeitraumes ist durch eine Fachperson zu prüfen, ob Vögel brüten oder Fledermäuse sich in Tagesquartieren aufhalten.

Als Ausgleich für bestehende Brutstätten am Gebäude bzw. in Nistkästen auf dem Gelände sind vor dem Abriss/ Gehölzfällung Nisthilfen in räumlicher Nähe anzubringen (CEF-Maßnahmen). Dies betrifft 1x Mauersegler, 1x Kohlmeise, 1x Blaumeise und 1x Nischenbrüter.

Ein Fledermausquartier wurde nicht festgestellt.

Nisthilfen- und Fledermausquartiere sollten auch in die Neubauten integriert werden. Bei Brutnachweisen von Vögeln oder Vorkommen von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Umsetzung wird verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt.

### **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.

Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

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

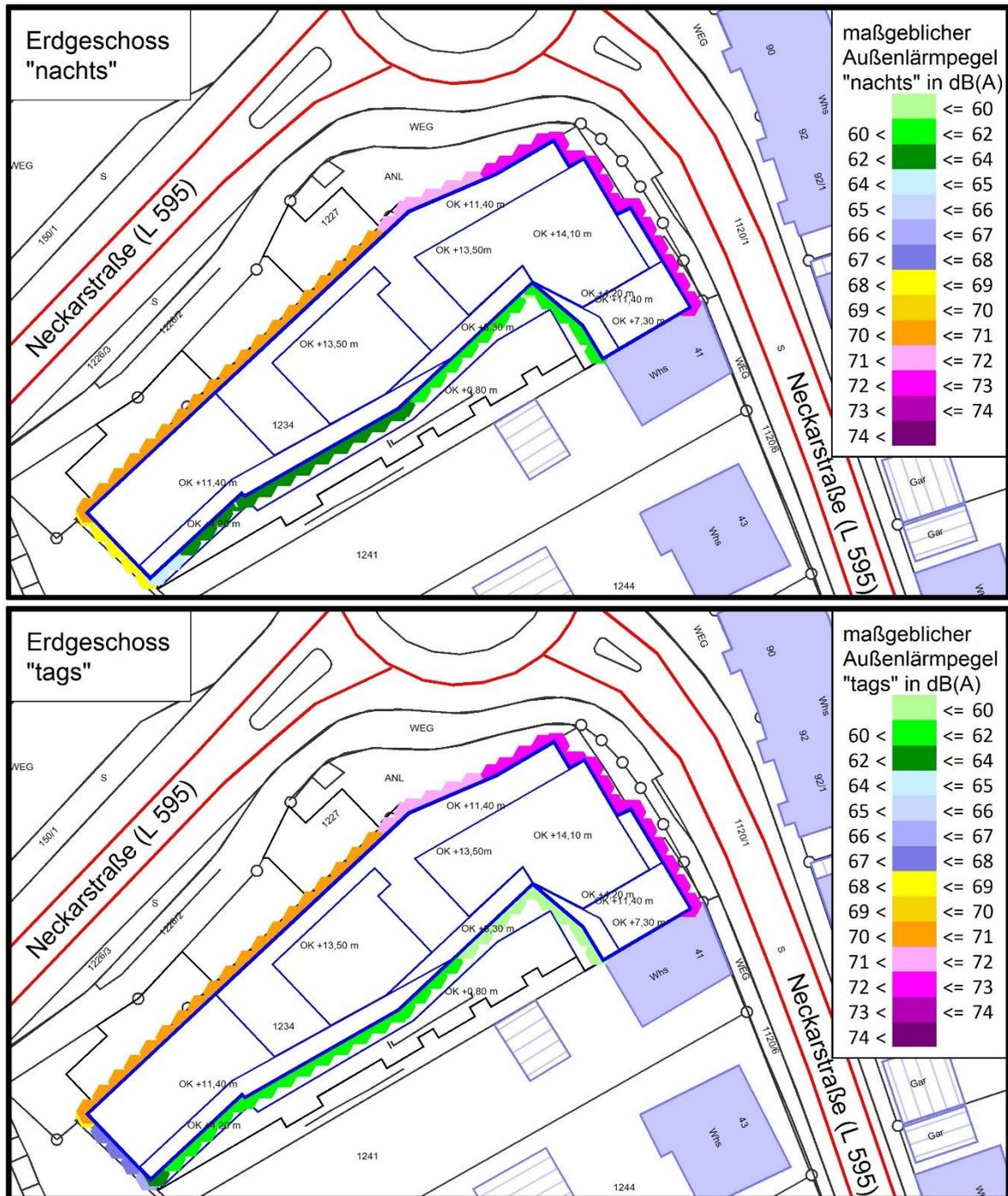
### **Trennsystem**

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 eingerichtet ist.

## ANHANG 1

maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (2016)

maßgebliche Außenlärmpegel des Verkehrslärms vor Fassaden der geplanten Bebauung in Höhe des Erdgeschosses (die Darstellung gilt näherungsweise auch für das Hanggeschoss)  
 oben: für Schlafräume zum Schutz des Nachtschlafs (auf Basis der Lärmeinwirkung "nachts")  
 unten: für sonstige schutzbedürftige Räume (auf Basis der Lärmeinwirkung "tags")

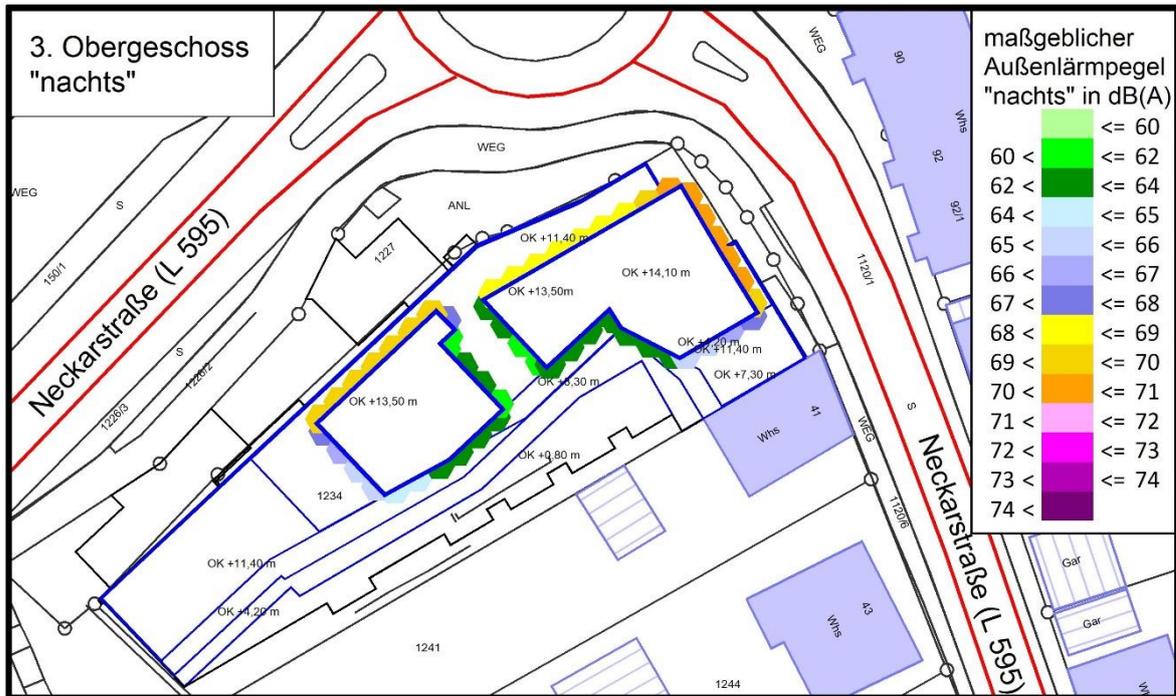




maßgebliche Außenlärmpegel des Verkehrslärms vor Fassaden der geplanten Bebauung in Höhe des 2. Obergeschosses  
 oben: für Schlafräume zum Schutz des Nachtschlafs (auf Basis der Lärmeinwirkung "nachts")  
 unten: für sonstige schutzbedürftige Räume (auf Basis der Lärmeinwirkung "tags")



maßgebliche Außenlärmpegel des Verkehrslärms vor Fassaden der geplanten Bebauung in Höhe des 3. Obergeschosses  
 oben: für Schlafräume zum Schutz des Nachtschlafs (auf Basis der Lärmeinwirkung "nachts")  
 unten: für sonstige schutzbedürftige Räume (auf Basis der Lärmeinwirkung "tags")



Aufgestellt:  
Haslach, den 31.08.2023

Dipl.-Ing.FH / M.Eng. Martin Eitel, M.Eng. Daria Shyian

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

Peter Reichert  
Bürgermeister