



Stadt

Eberbach

Rhein-Neckar-Kreis

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 115 „Rockenauer Straße“

Gemarkungen Eberbach / Rockenau

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

Vorentwurf

Planstand: 08.05.2026

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025 geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. BW 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023 geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|---------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am 29.04.2026 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB | vom bis |
| 4. Anhörung der Behörden
gem. § 4 (1) BauGB (Scoping-Termin) | am |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Auslegungsbeschluss | am |
| 6. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB,
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und
Beteiligung Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | vom bis |
| 6.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung | vom bis |
| 6.3 Beteiligung der Nachbarkommunen | vom bis |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am |
| 8. Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB | am |
| 9. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

Zur Beurkundung
Eberbach, den

Bürgermeister

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 MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist mit Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,85 zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

2.3 Höhenlage und Gebäudehöhe

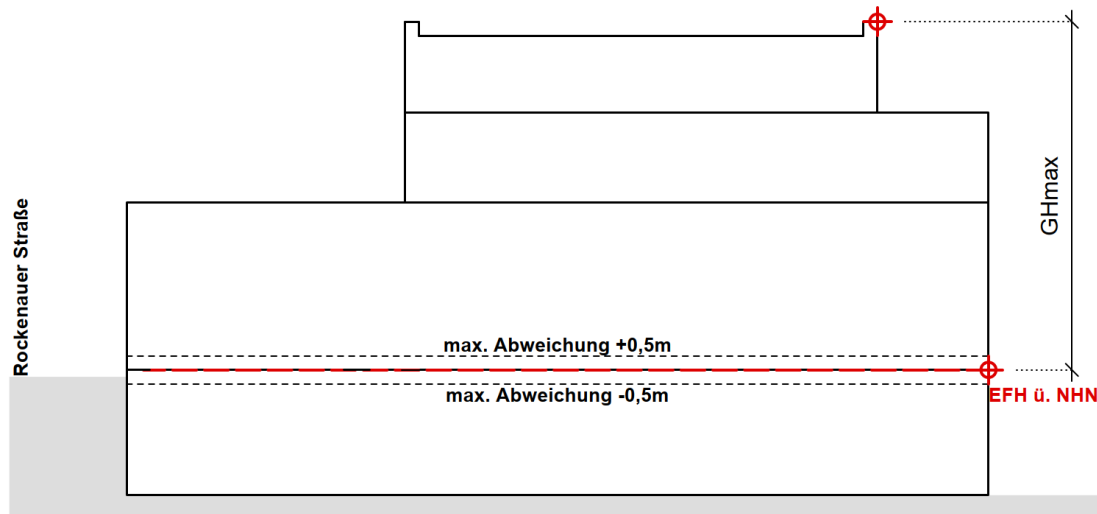
Die Höhenlage von Gebäuden wird durch Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) entsprechend Planeintrag über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Abweichungen hiervon sind bis zu 0,5 m zulässig. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist an der Oberkante Fertigfußboden zu messen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) wird gemäß Planeintrag festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhen gilt die festgesetzte EFH.

Als oberer Bezugspunkt gilt der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit dem oberen Abschluss der Attika des obersten Geschosses bzw. der Firstlinie.

Erläuterungsskizze:



Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um 2,5 m ist mit untergeordneten technischen Einrichtungen und Aufbauten wie Dachbelichtungen, Klimatisierungs- oder Belüftungsanlagen auf maximal 10 % der Dachfläche zulässig. Ein Abstand von 1,5 m zum Dachrand ist einzuhalten. Technische Aufbauten sind einzuhausen (siehe 1.2 der örtlichen Bauvorschriften).

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze

Pkw-Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

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 Ausgleichsmaßnahme <1>

Wiederherstellung von Uferweiden-Gebüsch (Auen-Gebüsch) durch Nachpflanzung von heimischen Strauchweiden entlang des Neckars.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.2 Ausgleichsmaßnahme <2>

Anlage von Uferweiden-Gebüsch, Schilfröhricht-Beständen und Hochstaudenfluren.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.3 Oberflächenbefestigung

Pkw-Stellplätze sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

5.4 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

5.5 Beleuchtung des Gebiets

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen.

5.6 Getrennte Regenwasserableitung

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist getrennt zu erfassen und in den Neckar einzuleiten.

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

6.1 Baumpflanzungen im Mischgebiet

Im Mischgebiet sind mindestens 14 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

6.2 Dachbegrünung

Mindestens 60 % der Dachflächen der Hauptgebäude sind extensiv zu begrünen. Die Flächen sind mit Substrat mit mind. 10 cm Höhe anzudecken und mit einer Saatgutmischung z.B. Dachbegrünung/Saatgut Rieger-Hofmann einzusäen.

Die Begrünung ist spätestens ein Jahr nach Betriebsaufnahme fertig zu stellen. Die Fläche ist jährlich zu kontrollieren und bei Bedarf zu pflegen.

Untergeordnet können Belichtungseinrichtungen und technische Dachaufbauten zugelassen werden. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Im Sinne von § 74 Absatz 1 Satz 3 LBO bleibt die Nutzung erneuerbarer Energien von den örtlichen Bauvorschriften unberührt.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Es sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zulässig.

1.2 Dachdeckung und technische Aufbauten

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind unzulässig.

Technische Aufbauten sind einzuhausen und in das Gestaltungskonzept des Baukörpers zu integrieren. Aufzugschächte, Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind davon ausgenommen.

1.3 Fassaden

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.

III. HINWEISE

1. **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.

2. **Vogelschutzglas**

Sind größere Glasfronten geplant, sollten diese in Hinblick auf Vogelschlag geplant werden (siehe: <https://vogelglas.vogelwarte.ch/de/infothek/merkblaetter>).

Mittels Folierung kann schon mit einer Deckung von ca. 10 % ein großer Effekt erzielt werden. Nicht wirksam hingegen sind UV-Stifte/Folien oder das Anbringen von Greifvogelsilhouetten. Um das nachträgliche Anbringen von Folien zu vermeiden, ist es empfehlenswert, den Schutz vor Vogelschlag frühzeitig in die Planungen des Gebäudes einfließen zu lassen. Ein nachträgliches Anbringen von Folien kann aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendig sein, sollte eine größere Zahl Vögel verenden.

3. **Insektenschonende Beleuchtung**

Außenbeleuchtungen sollten insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit möglichst wenig kurzwelligen blauen Lichtanteilen (Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) genutzt werden. Die Leuchten sollten so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in einem geschlossenen Beleuchtungskörper integriert ist und kein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper ermöglicht wird. Das Gehäuse darf idealerweise nicht heißer als 40°C werden. Die Abstrahlrichtung sollte zudem nach unten gerichtet sein (kein Streulicht). Die Beleuchtung sollte nicht dauerhaft erfolgen (ggf. mit einer Zeitschaltuhr zu versehen).

Zur Orientierung dient der BfN-Leitfaden zur „Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ (online unter: https://www.bfn.de/sites/default/files/2022-05/skript543_4_auf1.pdf).

Zu beachten ist darüber hinaus § 21 NatSchG BW zur Fassadenbeleuchtung (zeitliche Beschränkung Fassadenbeleuchtung bzw. Beleuchtungsverbot bei sämtlichen Fassaden baulicher Anlagen (nicht nur bei Gebäuden der öffentlichen Hand)).

4. **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.

5. 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 Landratsamt 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.

6. 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.

7. 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 ist zu benachrichtigen (§ 43 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.

8. Baugrunduntersuchung

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

9. Regenwasserzisternen

Der Einbau von Regenwasserzisternen muss durch eine anerkannte Fachfirma erfolgen. Der Betrieb der Regenwasserzisterne muss dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger gemeldet werden. Dies gilt nur für Regenwasserzisternen, aus denen in ein Brauchwassernetz zur Nutzung innerhalb von Gebäuden eingespeist wird.

Auf die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und das DVGW Regelwerk W 400-1-Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen wird hingewiesen.

Bei der Nutzung von Regenwasser ist das Arbeitsblatt DBVW Technische Regel Arbeitsblatt W555 zu beachten.

10. Starkregenereignisse

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind, so dass bei Realisierung von Gebäudeteilen unterhalb der angrenzenden Straßenoberkante das Thema Hochwassersicherheit / Starkregenmanagement bei der Planung zu berücksichtigen ist. Beim Nachweis der Überflutungssicherheit gelten die DIN EN 752 sowie die DIN 1986-100.

Zur Schadensbegrenzung bei außergewöhnlichen Ereignissen kommt dem gezielten Objektschutz im öffentlichen und privaten Bereich in Ergänzung zu temporärer Wasseransammlung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreier Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang ist das Merkblatt DWA-M 119 zu beachten.

11. Einfriedungen

Bei der Herstellung von Einfriedungen sind die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten.

Aufgestellt:

Eberbach, den

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de