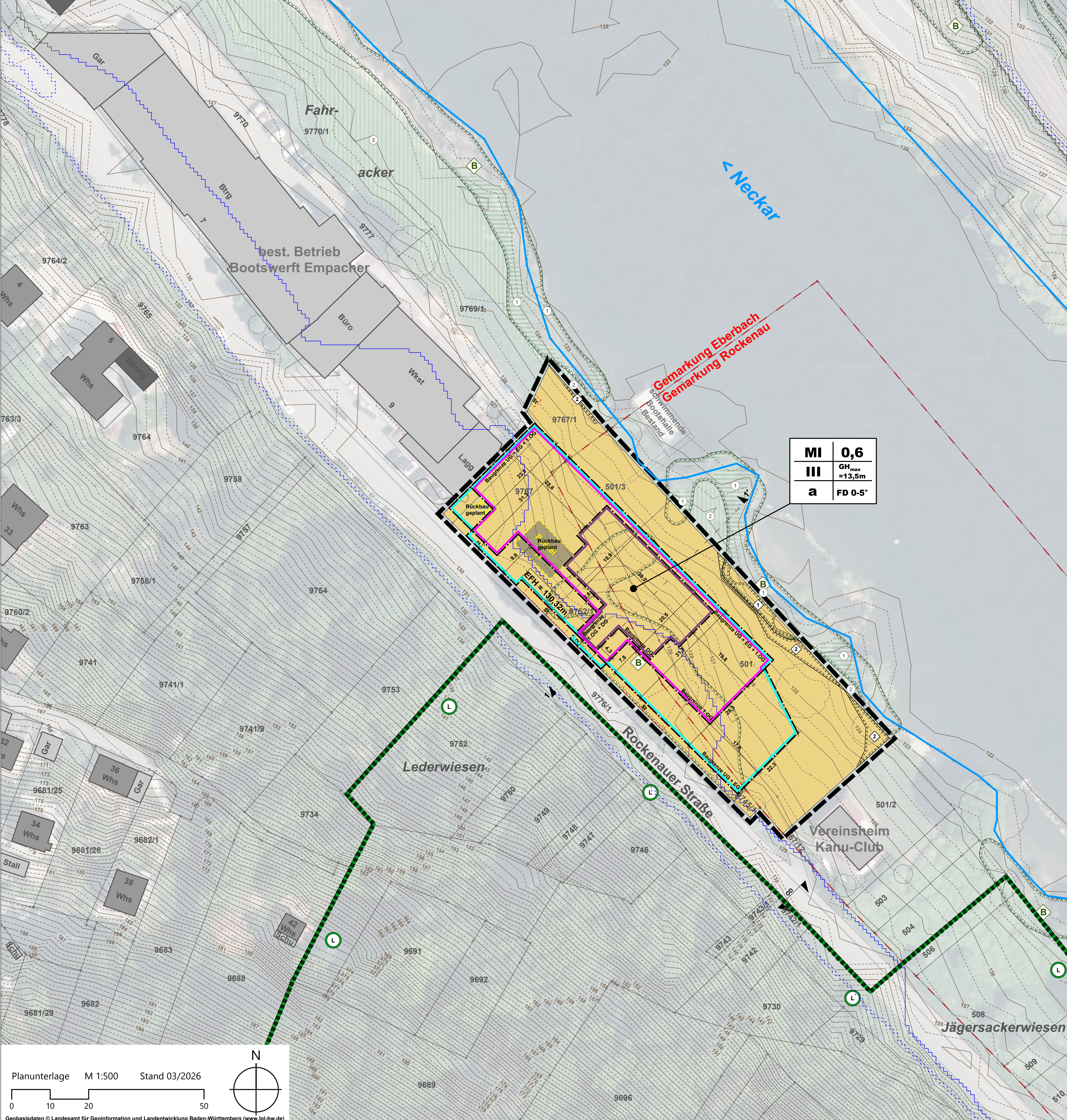




ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 MI Mischgebiet (siehe textl. Festsetzungen)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB)

- 2.1 0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl (siehe textl. Festsetzungen)
- 2.2 III maximale Geschossigkeit (siehe textl. Festsetzungen)
- 2.3 GH_{max}=13,5m maximale Gebäudehöhe (siehe textl. Festsetzungen)
- 2.4 EFH = 130,32m Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü.NHN (siehe textl. Festsetzungen)

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

- 3.1 a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
- 3.2 Baugrenze für UG + EG (Untergeschoss und Erdgeschoss)
- 3.3 Baugrenze für 1.OG (erstes Obergeschoss)
- 3.4 Baugrenze für DG (Dachgeschoss)

4. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 St Fläche für Stellplätze

5. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 5.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 5.2 1/2 Ausgleichsmaßnahmen (siehe textl. Festsetzungen)

6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)

- 6.1 gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 33 NatSchG
- 6.2 Landschaftsschutzgebiet "Neckartal II - Eberbach"
- 6.3 Ortsdurchfahrtsgrenze (gemäß Markierung auf Leitpfosten)
- 6.4 HQ₁₀₀ Flächenausbreitung bei 100-jährlichem Hochwasser (HQ₁₀₀)
- 6.5 HQ_{extrem} Flächenausbreitung bei Extrem-Hochwasser (HQ_{extrem})

7. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

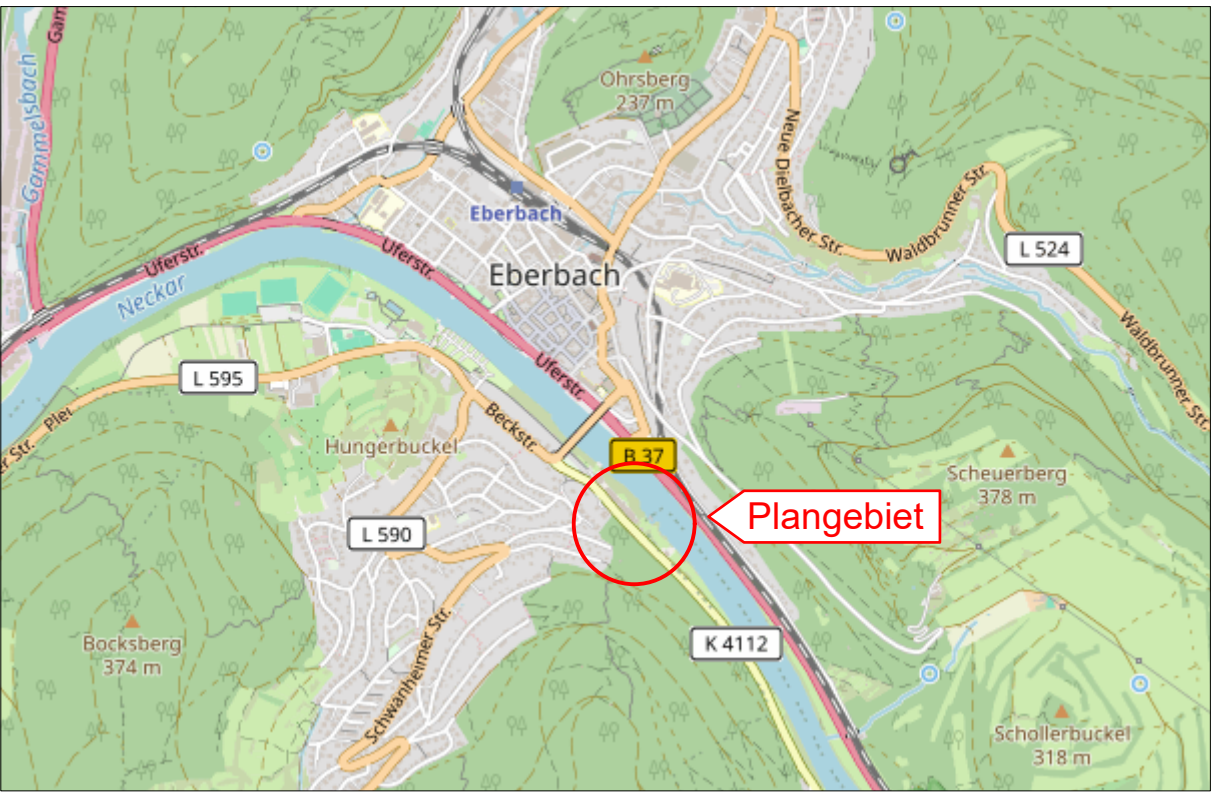
7.1 Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

8. SONSTIGE PLANZEICHEN UND -DARSTELLUNGEN

- 8.1 Gemarkungsgrenze
- 8.2 bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
- 8.3 bestehende Gebäude
- 8.4 Höhenlinien in 0,5 m-Schritten
- 8.5 geplanter Abbruch von Gebäuden
- 8.6 Straßenränder/Ränder befestigter Flächen (nachdigitalisiert)
- 8.7 bestehende Bäume (aus Architektenplanung übernommen)
- 8.8 Gewässerrand Neckar (aus Architektenplanung übernommen)
- 8.9 geplante externe Ausgleichsmaßnahme (vorläufiger Stand)
- 8.10 Schnittlinie 1-1'
- 8.11 Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Grundflächenzahl (GRZ)	maximale Gebäudehöhe
Bauweise	Dachform (FD=Flachdach) Dachneigung

ÜBERSICHTSPLAN (Grundlage OpenStreetMap, unmaßstäblich)



Unmaßstäblich, © OpenStreetMap Contributors, online unter <https://www.openstreetmap.de/karte/>

KOMMUNALPLANUNG - TIEFBAU - STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak Dipl.-Ing. Jürgen Glaser
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein
Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Partnerschaftsgesellschaft mbH
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach • Fon 06261/9290-0 • Fax 06261/9290-44 • info@fk-mosbach.de • www.fk-mosbach.de

bearbeitet	Datum	Zeichen	Gefertigt:	Anlage	2a
gezeichnet	08.05.2026	Lan		Projekt Nr.	4273

Stadt Eberbach

Stadtteil Neckarwimmersbach

Projekt vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 115

"Rockenauer Straße"

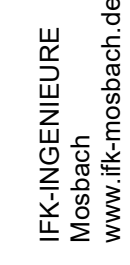
Planstand Vorentwurf

Maßstab 1 : 500

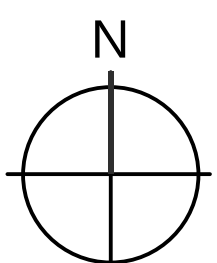
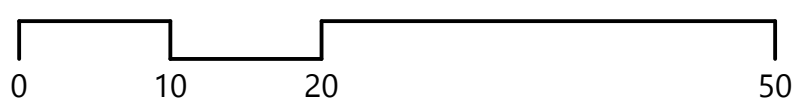
Die Stadt:

Eberbach, den

Der Bürgermeister



Planunterlage M 1:500 Stand 03/2026



Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)