



Stadt

**Eberbach**

Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan

Nr. 57 „Sport und Erholungsgebiet Au –  
1. Teiländerung“

Stadtteil Neckarwimmersbach

Textlicher Teil:           Planungsrechtliche Festsetzungen  
                                  Örtliche Bauvorschriften  
                                  Hinweise

Satzung

Planstand: 26.10.2023

**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 Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.

### Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170) m.W.v. 17.06.2023 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## VERFAHRENSVERMERKE

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB  | am 19.05.2022                 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB   | am 05.08.2023                 |
| 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfs<br>und Auslegungsbeschluss  | am 27.07.2023                 |
| 4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB,<br>Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und<br>Beteiligung Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB |                               |
| 4.1 Bekanntmachung   | vom 05.08.2023 bis 15.09.2023 |
| 4.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung  | vom 05.08.2023 bis 15.09.2023 |
| 4.3 Beteiligung der Nachbarkommunen  | vom 05.08.2023 bis 15.09.2023 |
| 5. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB   | am 30.11.2023                 |
| 6. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB  | am 09.12.2023                 |

Zur Beurkundung  
Eberbach, den .....

-----  
Bürgermeister

## TEXTLICHER TEIL

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Maß der baulichen Nutzung

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

##### 1.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

##### 1.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage von Gebäuden wird durch Bezugshöhen (B) entsprechend Planeintrag festgesetzt.

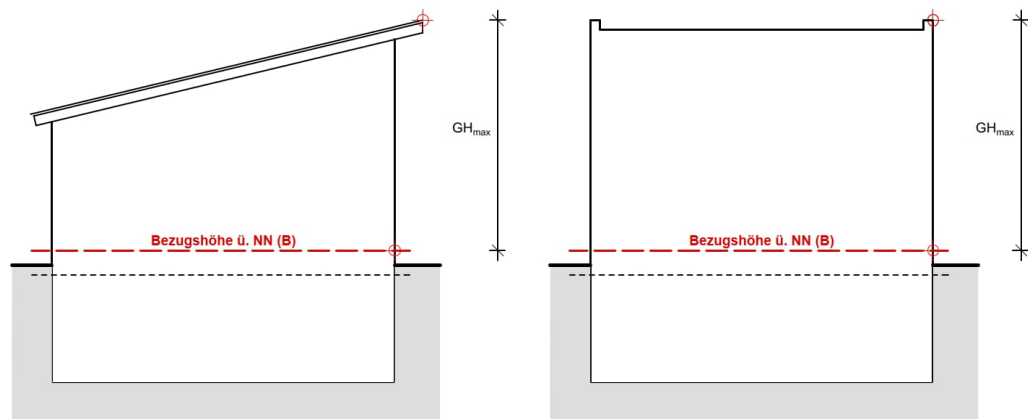
##### 1.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmen sich durch eine maximale Gebäudehöhen (GH) entsprechend Planeintrag.

Als oberer Bezugspunkt gilt für die Gebäudehöhe der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit dem oberen Abschluss der Attika bzw. dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Als unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe gilt die nach Ziffer 1.4 festgesetzte Bezugshöhe (B).

Erläuterungsskizze:



## 2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

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

### 2.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

- a = abweichende Bauweise: Im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 150 m.

### 2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Für Schwimmbecken wird eine gesonderte Baugrenze gemäß Planeintrag festgesetzt.

## 3. Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Gemäß Planeintrag wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Hallenbad“ festgesetzt.

4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen gemäß Planeintrag. Die im Plan dargestellte Aufteilung ist eine informelle Empfehlung für die Ausführung. Sie ist unverbindlich.

4.2 Fußgängerbrücke

Eine Verschiebung der gemäß Planeintrag festgesetzten Fußgängerbrücke in südöstliche oder nordwestliche Richtung ist zulässig.

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Stellplätze

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Stellplätze“ dienen als Parkierungsflächen für die Öffentlichkeit.

4.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Marktplatz / Festplatz

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Marktplatz / Festplatz“ dient zur Veranstaltung von Märkten und Festen.

5. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gemäß Planeintrag wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ festgesetzt.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

6.1 Oberflächenbefestigung

Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o. ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

6.2 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

### 6.3 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.

### 6.4 Getrennte Regenwasserableitung

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen ist getrennt zu erfassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen.

### 6.5 Dachbegrünung auf Gebäuden

Die nicht mit Solarkollektoren, Photovoltaik-Anlagen oder technischen Aufbauten belegte Dachfläche ist extensiv zu begrünen.

### 6.6 Bodenfreiheit von Zaunanlagen

Zaunanlagen ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm einzuhalten.

## 7. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 7.1 Pflanzbindung Einzelbäume

Die gem. Planeintrag gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

### 7.2 Pflanzbindung PFB: Erhalt Gehölzbestand

Die gem. Planeintrag gekennzeichneten Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen und/oder Sträuchern ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachform und Dachneigung

Es sind Flachdächer und Pultdächer zulässig.

#### 1.2 Dachdeckung

Dächer sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind Dachflächen, die mit Solarkollektoren, Photovoltaik-Anlagen oder technischen Aufbauten belegt sind.

#### 1.3 Fassaden

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

#### 1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der jeweiligen Anlage bzw. an der Stätte der Leistung zulässig.

### III. HINWEISE

#### 1. 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.

#### 2. 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.

#### 3. 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.

#### 4. 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.

#### 5. Baugrunduntersuchung

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

#### 6. 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.



## 7. Artenschutz

### Fledermäuse

Die „ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ müssen jedoch im Umfeld weiterhin erfüllt werden können. Im Fall der Gebäudefledermäuse sind an geeigneten Stellen in der näheren Umgebung Nisthilfen (Fledermausflach- und rundkästen) anzubringen (je zwei Flachkästen am DLRG-Heim und am Sportheim).

### Vogelarten

Für freibrütende Vogelarten sind in der Umgebung des Eingriffsbereichs ausreichend Ersatzbrut- und Nahrungshabitate vorhanden (je 5 Nisthöhlen mit 34 mm und 28 mm – Einflug).

### Zauneidechsen

Mögliche geeignete Zauneidechsen-Teillebensräume sind im Frühjahr auf die Anwesenheit der Tiere abzusuchen, wobei die Vorkommenswahrscheinlichkeit als sehr gering eingeschätzt wird. Im „Fall des Falles“ sind die Tiere einzufangen und in ein zu schaffendes Eingewöhnungsgehege beim Heilkräutergarten zu setzen.

### Askulapnatter

Gebäudeteile, die für die Äskulapnatter attraktiv sein könnten, sind prophylaktisch im Herbst vor dem Abrisstermin auf mögliche potentielle Winterquartiere abzusuchen.

## 8. 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.

Aufgestellt:

Eberbach, den

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**

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

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30.11.2023 überein.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Eberbach, den

Der Bürgermeister

.....  
(Siegel)