



Gemeinde

# Eschelbronn

Rhein-Neckar-Kreis

## Bebauungsplan „Schulstraße“

Gemarkung Eschelbronn

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

Satzung

Planstand: 11.10.2018

**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 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 4169),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) m.W.v. 01.01.2018

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. I S. 58),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## VERFAHRENSVERMERKE

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB, Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss | am 17.07.2018                 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB   | am 20.07.2018                 |
| 3. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB                    |                               |
| 3.1 Bekanntmachung   | am 20.07.2018                 |
| 3.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung  | vom 30.07.2018 bis 31.08.2018 |
| 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB   | am 23.10.2018                 |
| 5. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB  | am 26.10.2018                 |

Zur Beurkundung  
Eschelbronn, 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 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 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 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

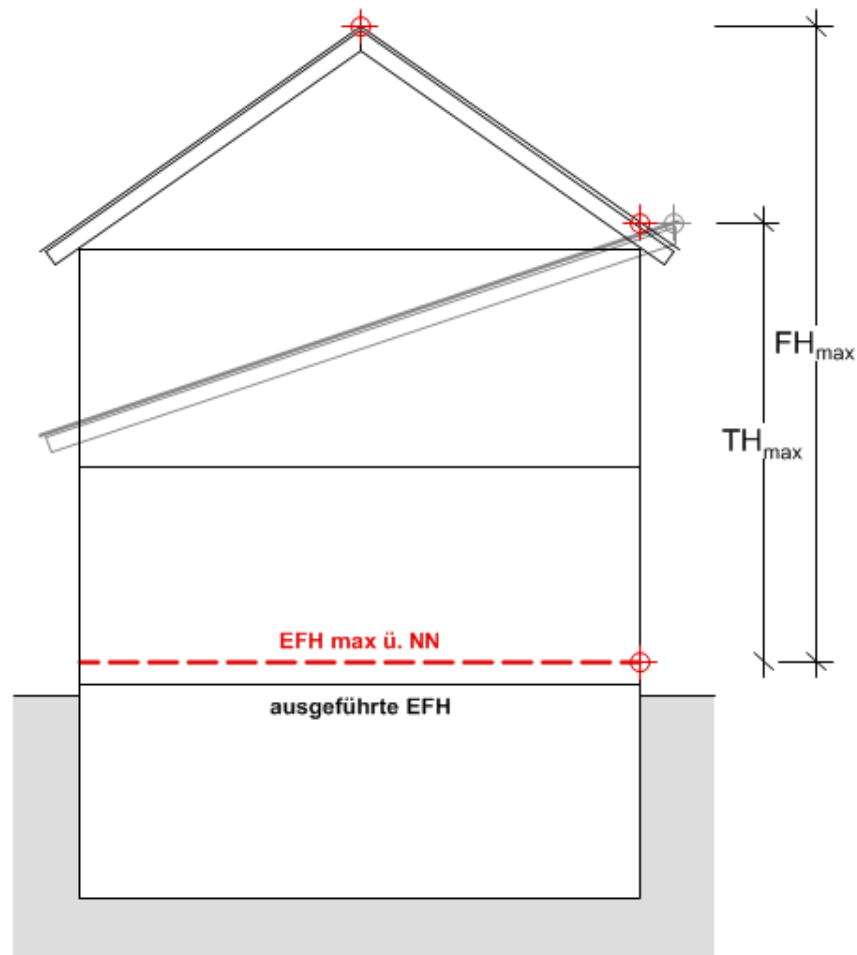
##### 2.3 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässigen Höhen baulichen Anlagen werden durch maximale Trauf- ( $TH_{max}$ ) und Firsthöhen ( $FH_{max}$ ) als Höchstgrenzen entsprechend Planeintrag festgesetzt. Bei einseitig geneigten Dächern sowie bei Flachdächern gilt die maximal zulässige Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist die festgesetzte maximale Erdgeschossfußbodenhöhe ( $EFH_{max}$ ). Abweichungen nach unten mit der ausgeführten Erdgeschossfußbodenhöhe sind zulässig.

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, bei einseitig geneigten Dächern der höchste Punkt der Dachfläche.

Als oberer Bezugspunkt der Firsthöhe gilt die Oberkante Firstziegel. Bei versetzten Satteldächern gilt der höchste Punkt der Dachfläche.



### 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:

E = offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser

### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Ein Überschreiten der Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen und Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, Wintergärten kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

### **3.3 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Gebäudehaupt-/ Firstrichtung ist nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig. Geringfügige Abweichungen bis 5° sind allgemein zulässig.

## **4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO)

### **4.1 Stellplätze und Garagen**

Offene Stellplätze sind innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bauwich (Fläche zwischen Baukörper und seitlicher Grundstücksgrenze) zulässig.

Zwischen Garagen und Straßen- bzw. Gehwegbegrenzungslinie muss bei einer Parallelaufstellung (Garage steht mit einer Längsseite parallel zur Verkehrsfläche) ein Mindestabstand von 2,0 m und bei einer Senkrechtaufstellung (d.h. auf der Zufahrtsseite) ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden.

### **4.2 Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sofern es sich dabei um Gebäude handelt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum zulässig.

## **5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird wie folgt beschränkt:

- 2 WE je Wohngebäude bei Einzelhäusern.

## **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**

Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Garagenvorplätze, Wegflächen und Hauszugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, sofern keine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

### **6.2 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen, Fassadenverkleidungen und Regenrinnen sowie Regenfallrohren**

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen, Fassadenverkleidungen und Regenrinnen sowie Regenfallrohre, die potenziell Schwermetalle freisetzen können, sind unzulässig.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer bzw. im First versetzte Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Krüppelwalmdächer (KWD), Pultdächer (PD), und Tonnendächer (TD).

Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind entweder mit derselben Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude oder mit einem Flachdach zu errichten.

#### 1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind bei Dachneigungen ab 35° zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf maximal zwei Drittel der Gebäudelänge betragen. Die Gebäudelänge als Basismaß für die Dachaufbautenlänge ist ohne die seitlichen Dachüberstände zu messen. Bei Satteldächern muss der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand mindestens 1,0 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten von der Traufe (Dachrand) muss mindestens 1,0 m und vom First mindestens 0,5 m (in der Vertikalen gemessen) betragen.

#### 1.3 Dachdeckung

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig. Die Dachdeckung ist nur in rotem, rotbraunem und braunem oder grauem bis schwarzem Farbton zulässig.

Bei Tonnendächern und Dachneigungen unter 22° ist Eindeckung mit nicht reflektierenden Metaldächern ausnahmsweise möglich.

Für flach geneigte Dächer wird eine Dachbegrünung empfohlen.

#### 1.4 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.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistungserbringung zulässig.

### **3. Einfriedungen und Stützmauern** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen und Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

### **4. Verwendung von Außenantennen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Antennen (herkömmlicher Art und Parabolspiegel) sind in ihrer Höhenlage so anzubringen, dass keine Fernwirkung entsteht. Parabolspiegel sind deshalb innerhalb der Dachfläche unterhalb der Firstlinie anzubringen.

### **5. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen** (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs 1 LBO) wird auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.

### **6. Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser – naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung** (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zur Retention auf den privaten Grundstücken ist anfallendes Dachwasser in einer kombinierten Retentions- und Brauchwasserzisterne zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Retentionsanlagen muss mindestens 30 l/m<sup>2</sup> Dachfläche betragen. Die Nutzung des Wassers kann z. B. zur Gartenbewässerung, aber auch mit getrennten Hauswasserkreisläufen zur Toilettenspülung genutzt werden. Die Zisterne sollte so bemessen werden, dass der Speicherraum für Brauchwasser mindestens 3,00 m<sup>3</sup> und zusätzlich ein zwangs-entleertes spezifisches Volumen von 3,00 m<sup>3</sup> beträgt (Retentionsanteil).

Eine Schwimmerdrossel muss sicherstellen, dass der Abfluss maximal 0,05 l/s beträgt. Der Überlauf der Zisterne sowie das zeitverzögert abzuleitende Oberflächenwasser kann in den hierfür vorgesehenen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Der Notüberlauf der Zisterne ist ebenfalls an den Kanal anzuschließen.

Das spezifische Volumen des geforderten Retentionsanteils der Zisternen kann um den begrüntem Dachanteil reduziert werden, wenn das Dach mit einer Mindestsubstratdicke von 10 cm begrünt wird.



### **III. HINWEISE**

#### **1. Bodenfunde**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde 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 oder das Landesdenkmalamt 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 Gemeinde 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 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. Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Löss mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Gesteine des Mittleren Muschelkalks zu erwarten.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro 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. 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.

## IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

### Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Sträucher und Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)				
Verwendung	Feldhecke	Feldgehölz	Allee/Baumreihe	Einzelbaum
<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)	●	●	●	●
<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn) *		●	●	●
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn) *		●	●	●
<i>Alnus glutinosa</i> (Schwarzerle) *	●	●		
<i>Betula pendula</i> (Hängebirke) *			●	●
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) *	●	●	●	●
<i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)	●	●		
<i>Corylus avellana</i> (Gewöhnlicher Hasel)	●	●		
<i>Crataegus laevigata</i> (Zweigr. Weißdorn)	●	●		
<i>Crataegus monogyna</i> (Eingr. Weißdorn)	●	●		
<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	●	●		
<i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche) *		●	●	●
<i>Frangula alnus</i> (Faulbaum)	●	●		
<i>Ligustrum vulgare</i> (Gewöhnlicher Liguster)	●			
<i>Populus tremula</i> (Espe) *		●		
<i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche) *		●		●
<i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)	●			
<i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche) *	●	●	●	●
<i>Quercus robur</i> (Stieleiche) *	●	●	●	●
<i>Rhamnus cathartica</i> (Echter Kreuzdorn)	●			
<i>Rosa canina</i> (Echte Hundsrose)	●	●		
<i>Rosa rubiginosa</i> (Weinrose)	●			
<i>Salix alba</i> (Silberweide)		●		
<i>Salix caprea</i> (Salweide)	●	●		
<i>Salix cinerea</i> (Grauweide)	●			
<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)	●			
<i>Sambucus racemosa</i> (Traubenholunder)	●			
<i>Sorbus torminalis</i> (Elsbeere)		●		●
<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde) *	●	●	●	●
<i>Tilia platyphyllos</i> (Sommerlinde) *	●	●	●	●
<i>Ulmus minor</i> (Feldulme)	●	●		
<i>Viburnum opulus</i> (Gewöhnlicher Schneeball)	●	●		

## Artenliste 2: Obstbaumsorten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winter-rambur, Sonnenwirtsapfel, Welschiser, Zabergäu Renette
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 23.10.2018 überein.

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

Eschelbronn, den

Der Bürgermeister

.....  
(Siegel)

Aufgestellt:

Eschelbronn, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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