

# Entwurf



## Stadt Eberbach

### Satzung der Stadt Eberbach über Örtliche Bauvorschriften „Neckarwimmersbach“



Stand: 20 Januar 2020

## Satzung der Stadt Eberbach über Örtliche Bauvorschriften „Neckarwimmersbach“

**Inhalt**

	Seite
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	3
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich	3
§ 3 Allgemeine Anforderungen	3
§ 4 Dächer, Dachformen	4
§ 5 Dachdeckung	4
§ 6 Dachaufbauten und Dacheinschnitte	4
§ 7 Zwerchgiebel und Zwerchhäuser	6
§ 8 Wandflächen	7
§ 9 Einfriedigungen	7
§ 10 Stützmauern	8
§ 11 Werbeanlagen	8
§ 12 Automaten	9
§ 13 Pkw- Garagen und Stellplätze	9
§ 14 Unbebaute Flächen, Erhaltung von Gartenflächen	9
§ 15 Ordnungswidrigkeiten	10
§ 16 Inkrafttreten und Außerkrafttreten	10
Begründung zur Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Neckarwimmersbach“	 11

## Satzung der Stadt Eberbach über Örtliche Bauvorschriften „Neckarwimmersbach“

Aufgrund von § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das ÄndG vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), sowie § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 G vom 21.05.2019 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat am \_\_\_\_\_ folgende Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Neckarwimmersbach“, beschlossen:

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan vom Januar 2020 zu entnehmen.

### **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

1. Diese Satzung gilt für alle genehmigungs-, kenntnisgabepflichtigen und verfahrensfreien baulichen Anlagen und Gebäude gemäß Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung.
2. Es gilt § 2 Abs. 13 LBO entsprechend, soweit nichts anderes bestimmt.
3. Unberührt hiervon bleiben die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes.

### **§ 3 Allgemeine Anforderungen**

1. Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist es, das Charakteristische des Satzungsgebietes gemäß der beigefügten Begründung zu bewahren. Insbesondere sollen die typischen baulichen Gestaltungsmerkmale eine Regelung erfahren, um die Eigenart des Gebietes zu sichern und zu fördern.
2. Bei baulichen Maßnahmen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten, ist darauf zu achten, dass der Gebäudetyp, die Art und Größe der Baukörper, die Ausbildung des Daches sowie die Gliederung der Straßenfassade so hergestellt werden, dass das vorhandene Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der in den §§ 4 bis 7 beschriebenen Gestaltungsmerkmalen.

## Satzung der Stadt Eberbach über Örtliche Bauvorschriften „Neckarwimmersbach“

#### **§ 4 Dächer, Dachformen**

1. Die Dachlandschaft ist in ihrer durch Formen, Material und Farben bestimmten Vielfalt zu erhalten. Die Stellung der Dächer zur Straße, die Dachform und die Dachneigung sind dem Bestand der Umgebung entsprechend auszuführen. Die Dächer sind als Steildächer auszubilden. Zulässig sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer mit bis zu 42° Dachneigung.
2. Bei Gebäudeanbauten, Nebengebäuden und Garagen können ausnahmsweise geringere Dachneigungen und andere Dachformen sowie andere Dacheindeckungen zugelassen werden, wenn dies mit dem Erscheinungsbild der umgebenden Gebäude und des Straßenzuges vereinbar ist. Dies gilt auch bei rückwärtigen Anbauten und Hofüberbauungen, wenn dies nicht gegen die grundlegenden Ziele der Satzung verstößt.
3. Ausnahmen können zugelassen werden.

#### **§ 5 Dachdeckung**

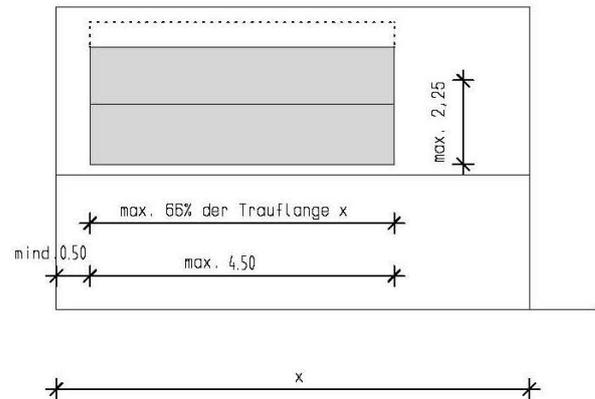
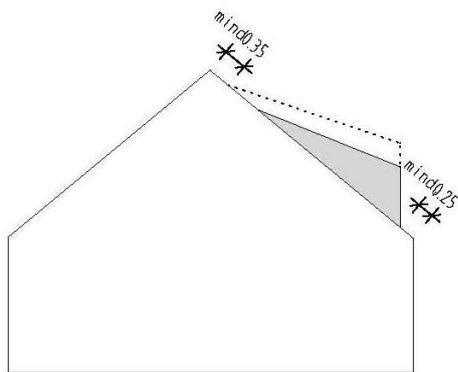
1. Für Dacheindeckungen einschließlich Dachaufbauten sind ziegelrot, rote, rotbraune bis dunkelbraun sowie anthrazit, als nicht glasierte Tondachziegel und Beton-Dachsteine sowie beschichtete Blechdächer in den zuvor genannten Farbtönen zu verwenden. Innerhalb einer Dachfläche sind nur einheitlich gefärbte Ziegel zulässig.

#### **§ 6 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

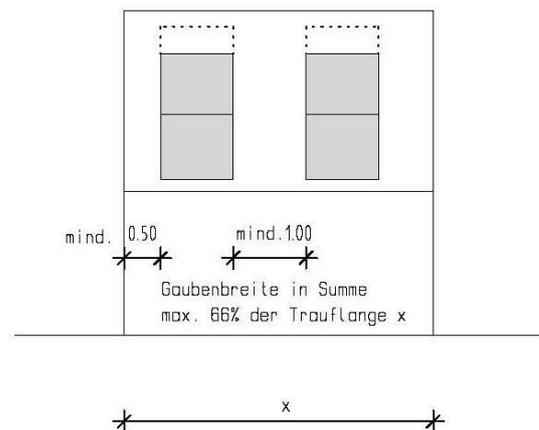
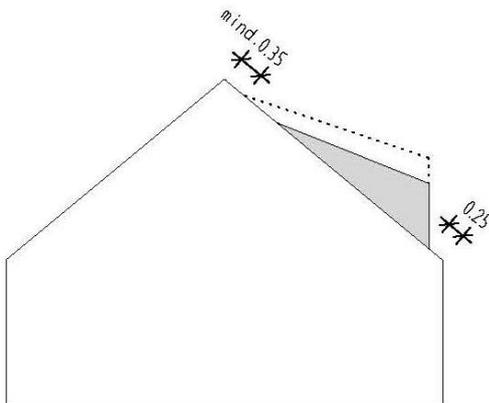
1. Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind zulässig, wenn die nachfolgenden gestalterischen Grundsätze eingehalten werden:
  - 1.1. Dachaufbauten sind in Form von symmetrischen Satteldach- oder Schleppgauben zulässig. Die Dachneigung von Satteldachgauben muss mindestens 40°, von Schleppgauben mindestens 15° betragen.
  - 1.2. Der Abstand der Dachaufbauten zum First (parallel zur Dachfläche gemessen) muss mindestens 0,35 m betragen. Dachaufbauten sind jeweils in ihrer Reihe nur mit einheitlicher Höhe des Ansatz- bzw. Fußpunktes zulässig. Der Abstand zur Traufe (Schnittpunkt Dachhaut mit der Außenwand) soll mindestens 0,25 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten untereinander muss mindestens 1,00 m betragen.
  - 1.3. Dachaufbauten sind insgesamt bis höchstens 66 % der Trauflänge (Trauflänge gemessen von Ortgang bis Ortgang) zulässig, wobei die Länge der einzelnen Dachaufbauten 4,50 m nicht überschreiten darf. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang (Schnittkante Dachhaut mit der Außenwand) muss mindestens 0,50 m betragen.

## Satzung der Stadt Eberbach über Örtliche Bauvorschriften „Neckarwimmersbach“

## Prinzipiskizze „Einzelgauben“



## Prinzipiskizze „Mehrfachgauben“



- 1.4. Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 3,50 m zulässig. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 0,50 m betragen.
- 1.5. (Seitliche) Wandflächen von Gauben sind als Putzflächen oder mit Schiefer-, Ziegel-, Blech- oder Holzverkleidung auszuführen. Blechverkleidungen, die nicht aus Kupferblech hergestellt sind, sind in einer dem Dach angepassten Farbe auszuführen.
- 1.6. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen nicht in 2. Reihe (übereinanderliegend) angeordnet werden.
- 1.7 Die Traufhöhe der Dachaufbauten darf maximal 2,25 m betragen (jeweilige Schnittkante Dachhaut mit der Außenwand)

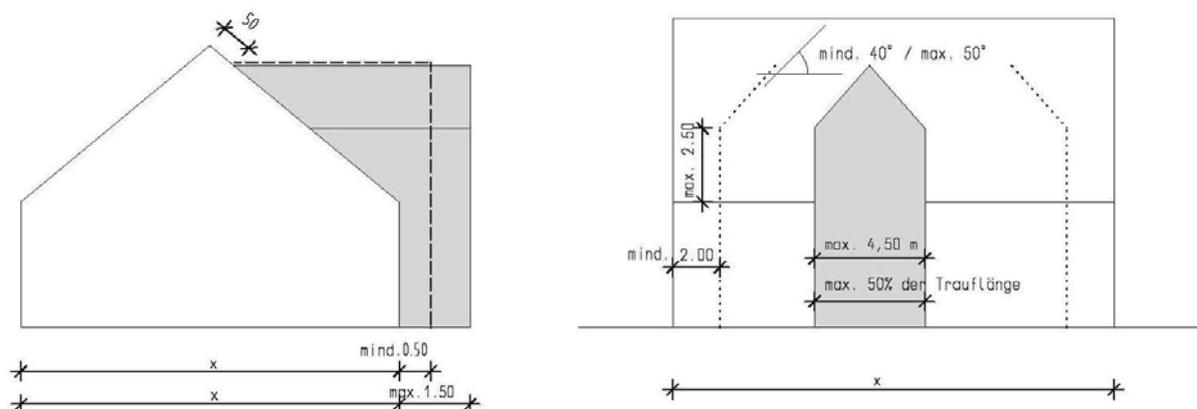
## Satzung der Stadt Eberbach über Örtliche Bauvorschriften „Neckarwimmersbach“

## § 7 Zwerchgiebel und Zwerchhäuser

1. Zwerchgiebel sind Dachaufbauten, deren Giebelwand in der Flucht der Gebäudeaußenwand liegt.  
Zwerchhäuser sind Dachaufbauten, deren Giebelwand vor der Flucht der Gebäudeaußenwand liegt. Das Zwerchhaus besitzt seitlich Wangen und eine eigene Traufhöhe.  
Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind zulässig, wenn die nachfolgenden gestalterischen Grundsätze eingehalten werden:
  - 1.1. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind nur mit symmetrischen Satteldächern, Pultdächern sowie Tonnendächern zulässig. Die Dachvorsprünge dürfen max. 0,50 m betragen.
  - 1.2. Auf jeder Traufseite eines Gebäudes darf nur ein Zwerchgiebel oder Zwerchhaus errichtet werden.
  - 1.3. Eine Kombination mit anderen Dachaufbauten auf einer Dachfläche ist nicht zulässig.
  - 1.4. Die Giebelflächen des Zwerchhauses müssen zusammen mit der unmittelbar darunterliegenden, bis zur Oberkante des Geländes reichenden Wandfläche mindestens 0,50 m und dürfen bis max. 1,50 m vor die Fassade des Hauptbaukörpers vorgezogen werden.  
Die Seitenwangen der dadurch entstehenden Vorbauten müssen geschlossen sein und bis zur Oberkante des Geländes reichen.
  - 1.5. Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser sind bis höchstens 50% der Trauflänge (Trauflänge gemessen von Ortgang bis Ortgang) des Hauptgebäudes zulässig, wobei die Breite von 4,50 m nicht überschritten werden darf. Der Abstand vom Ortgang (Schnittkante Dachhaut mit der Außenwand) muss mindestens 2,00 m, bei Doppelhäusern mind. 1,25 m betragen.
  - 1.6. Der Abstand zum First (parallel zur Dachfläche gemessen) muss mind. 0,50 m betragen.
  - 1.7. Die Traufhöhe der Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser (gemessen von Schnittpunkt Vorderkante Zwerchgiebel / Zwerchhäuser mit Oberkante Dachhaut Hauptdach / Außenwand bis zum Schnittpunkt seitliche Wangenwand des Zwerchgiebels / Zwerchhauses bis Oberkante Dachhaut Zwerchgiebel / Zwerchhäuser) wird auf maximal 2,50 m festgelegt.
  - 1.8. Die Dachneigung beträgt mindestens 40° bis maximal 50°.
  - 1.9. Farbe und Material des Daches müssen der Hauptdachfläche entsprechen. (Seitliche) Wandflächen sind als Putzflächen in einem auf die Hauptfassade abgestimmten Farbton auszuführen.
  - 1.10. Vor Zwerchgiebeln / Zwerchhäusern sind keine vorgestellten Balkone zulässig.

## Satzung der Stadt Eberbach über Örtliche Bauvorschriften „Neckarwimmersbach“

## Prinzipiskizze Zwerchgiebel / Zwerchhäuser



### § 8 Wandflächen

1. Als Materialien für die Außenwände sind orts- und regionaltypische Materialien wie Putz, Natursteine, Fachwerk, Verblendmauerwerk, Holz und Glas zulässig.
2. Einzelbauteile, die in ihrer Summe 20 % der geschlossenen Fassadenoberfläche nicht überschreiten, können aus Sichtbeton bzw. als beschichtete Metallfassade erstellt werden.
3. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden. Eine kleinteilige Durchmischung mit mehreren Materialien ist bei Flächen unter 50 m<sup>2</sup> nicht zulässig.

### § 9 Einfriedigungen

1. Einfriedigungen dürfen an öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,20 m, gemessen von der jeweiligen OK Gehweg, nicht überschreiten.
2. Einfriedigungen an Nachbargrenzen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m zugelassen; eine Bodenfreiheit von mindestens 8 cm ist einzuhalten.
3. Sockelmauern dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten. Sie sind auf die Gesamthöhe der Einfriedigung anzurechnen.
4. An Nachbargrenzen sind Sockelmauern unzulässig.
5. Art der Einfriedigungen:

Einfriedigungen sind nur zulässig in Form von:

- frei wachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder –reihen, wobei der Anteil an einheimischen Pflanzen gemäß der Artenverwendungsliste mindestens 80 % zu betragen hat (Nadelgehölze sind unzulässig)

## Satzung der Stadt Eberbach über Örtliche Bauvorschriften „Neckarwimmersbach“

**Artenverwendungsliste**

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
 Hasel (*Corylus avellana*)  
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
 Schwarzer Holunder (*Sabucus nigra*)  
 Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
 Hundrose (*Rosa canina*)  
 Hasel (*Corylus avellana*)  
 Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
 Weißdorn (*Crataegus i. A.*)  
 Ginster (*Cytisus, Genista i. A.*)  
 Rote Heckenkirsche (*Lonicera Xylosteum*)  
 Schlehe (*Prunus spinosa*)  
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)

- durchsichtigen Maschendrahtzäunen/Doppelstabmattenzäunen
  - geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen
  - durchsichtigen Holzzäunen mit senkrechter Lattung (Lattenabstand mindestens 2,5 cm)
6. Abweichend von den Ziffern 1 bis 3 sind geschlossene Einfriedigungen als Sichtschutz an Nachbargrenzen bei beiderseitigem Einverständnis bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Gesamtlänge von 3,00 m zugelassen.  
Der Sichtschutz kann auch als verputzte Massivmauer ausgeführt werden.

**§ 10**  
**Stützmauern**

1. Stützmauern sind innerhalb der Grundstücke bis maximal 2,0 m Höhe, an Nachbargrenzen bis maximal 1,50 m und an öffentlichen Verkehrsflächen bis maximal 1,25 m Höhe zulässig.
2. Ausnahmen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche können zugelassen werden.

**§ 11**  
**Werbeanlagen**

1. Werbeanlagen sind in ihrer Gestaltung dem Orts- und Straßenbild anzupassen und für die in dem Wohngebiet möglichen gewerblichen und freiberuflichen Nutzungen an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Die Anbringung von Werbeanlagen ist nur am Gebäude und dort in der Erdgeschosszone (bis Unterkante Fensterbrüstung 1. Obergeschoss) nur auf Hauswänden, die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, zulässig.  
Ausnahmsweise kann eine freistehende Aufstellung zugelassen werden, wenn eine Anbringung am Gebäude nur nicht sichtbar möglich ist.
3. Je Gebäude sind Werbeschilder bis 1,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche sowie bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

## Satzung der Stadt Eberbach über Örtliche Bauvorschriften „Neckarwimmersbach“

4. Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel-, oder Blinkbeleuchtung, selbstleuchtende Werbeanlagen und Lichtwerbung sind unzulässig.

**§ 12  
Automaten**

1. Automaten sind nur zulässig
  - 1.1. entlang der Straßenbegrenzungslinie zu öffentlichen Verkehrsflächen und Hauseingängen.
  - 1.2. freistehend für kommunale Zwecke wie z. B. Parkscheinautomaten.

**§ 13  
Pkw- Garagen und Stellplätze**

1. Im Geltungsbereich des Satzungsgebietes besteht eine Stellplatzverpflichtung für 1,0 Stellplätze pro Wohnung. Stellplätze sind als Grün- oder als wasserdurchlässige Fläche, z. B. als Schotterrassen, wassergebundene Decke oder versickerungsfähiges Pflaster, auszubilden.
2. Bestehende Gärten und Grünflächen in dem straßenabgewandten Grundstücksteil ab der hinteren Hausflucht sind als solche zu erhalten. Dort ist das Anlegen von Kfz-Abstellplätzen und Garagen unzulässig.

**§ 14  
Unbebaute Flächen, Erhaltung von Gartenflächen**

1. Bestehende Gärten und Grünflächen in den straßenabgewandten Grundstücksteilen sind ab der hinteren Hausflucht als solche zu erhalten.
2. Zur Befestigung von Grundstückseinfahrten und anderen vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbaren Freiflächen (z. B. private Verkehrsflächen wie Hauseingänge, Zufahrten usw.) sollen Pflasterbeläge vorzugsweise als versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decken verwendet werden.
3. Die Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und vorderer Hausflucht ist zu mind. 15 % als bepflanzte Grünfläche anzulegen.
4. Unzulässig sind Beton-Verbund-Pflaster (z. B. Knochensteine). Hofräume, sofern sie nicht als Garten- oder Grünflächen genutzt werden, sind mit versickerungsfähigem Pflaster zu belegen oder mit wassergebundenen Decken auszuführen.

Satzung der Stadt Eberbach über Örtliche Bauvorschriften „Neckarwimmersbach“

**§ 15**  
**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 der LBO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

**§ 16**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

**Anlage**

Anlage Lageplan vom Januar 2020: Abgrenzung Geltungsbereich

Eberbach, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

Peter Reichert

## Satzung der Stadt Eberbach über Örtliche Bauvorschriften „Neckarwimmersbach“

**Begründung zur Satzung  
über Örtliche Bauvorschriften „Neckarwimmersbach“**

Das Erscheinungsbild von Neckarwimmersbach als Stadtteil von Eberbach, südlich des Neckars gelegen, ist durch die exponierte Lage des Hungerbuckels mit dem sich südöstlich anschließenden Siedlungsbereich geprägt.

So erfolgte die bauliche Entwicklung im Ortskern von Neckarwimmersbach nach der Eingliederung 1899 in die Gemarkung von Eberbach vom Bereich des alten Ortskern von der Schmalzgasse her bis zur Beckstraße.

Auslöser der Siedlungsentwicklung in Neckarwimmersbach war der Bau der Neckarbrücke um 1901 sowie die in den kleinen Odenwald führende Landesstraße (L) 590.

In der Nachkriegszeit bis in die 80er Jahre wurde das Gebiet zur Bebauung entwickelt. Die planungsrechtliche Grundlage bildeten neben den alten Ortsbauplänen der über den nördlichen Teil des Plangebietes, mit Ausnahme des Bereiches der Beckstraße, erstellte „einfache“ Bebauungsplan „In der Hau“, genehmigt 13.02.1961. Dieser wurde am 10.10.2015 aufgehoben.

Die aus wenigen Gebäuden verbliebene historische Bebauung umfasst die Flächen im Ortskern sowie die nach dem Brückenbau erfolgte Wohnbebauung in der Beckstraße. Die außerhalb des Plangebietes liegenden Flächen wurden bis in die 90er Jahre bebaut und wurden durch Bebauungspläne überplant.

Durch den Erlass von örtlichen Bauvorschriften sollen Belange von erhöhten Anforderungen im Bereich der Energieeinsparung bzw. der Nutzung regenerativer Energien Rechnung getragen werden.

Dies erfordert zahlreiche Sanierungsmaßnahmen, dem Umbau von Dächern, dem Einbau von Dachaufbauten zur wirtschaftlicheren Ausnutzung der Dachräume.

Weiterhin werden zahlreiche Gebäudeanbauten sowie die Errichtung von Garagen und Stellplätzen getätigt, um die Baugrundstücke besser auszunutzen.

Die Satzung soll in Anbetracht der Wertigkeit des vorhandenen historischen Ortskerns sowie dem Stadtbild von Neckarwimmersbach zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes beitragen.

**Räumlicher Geltungsbereich (§ 1)**

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst einen Bereich von Neckarwimmersbach, der nicht durch einen Bebauungsplan überplant ist. Die Abgrenzung ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan ersichtlich.

So soll der historische Ortskern, die bergseitige Bebauung der Beckstraße sowie der in der Nachkriegszeit errichtete Siedlungsbereich, die in einem städtebaulichem Zusammenhang betrachtet werden müssen, mit in das Gebiet aufgenommen werden.

## Satzung der Stadt Eberbach über Örtliche Bauvorschriften „Neckarwimmersbach“

### **Allgemeine Anforderungen (§ 3)**

Die Bautätigkeit der vergangenen Jahre erfordert es, dass in dem Plangebiet für bauliche Veränderungen bestimmte Regeln aufgestellt werden müssen, damit der Grundcharakter des Siedlungsgebietes erhalten bleibt.

Gleichzeitig sollen aber auch die notwendigen baulichen Veränderungen an geänderte Nutzungsansprüche angepasst werden.

Es ist deshalb notwendig, die wesentlichen, gestalterisch prägenden Elemente, wie die Dächer, Dachformen sowie Dachaufbauten, zu definieren.

Der in der Landesbauordnung gegebene Interpretationsspielraum wird somit eingeschränkt. Die Festsetzungen der Satzung basieren auf der Grundlage der o.g. Nutzungsansprüche sowie den im Satzungstext genannten wesentlichen stadtbildprägenden Elementen.

### **Dächer, Dachformen, Dachdeckung (§§ 4 und 5)**

Der Charakter der Dachlandschaft stellt einen wesentlichen Beitrag in der Individualität der Stadtteilsilhouette von Neckwimmersbach dar.

Maßgebend ist hierbei nicht nur die Wahrnehmung aus dem unmittelbar angrenzenden Straßenraum, sondern auch die Fernwirkung auf die gegen über dem Neckar liegende Kernstadt von Eberbach.

Die homogene Wirkung ergibt sich auch aus der Prägung des Gebietes mit vorwiegend symmetrischen Satteldächern.

Diese, teilweise mit Dachaufbauten sowie mit Dacheinschnitten versehenen Gebäude mit ihren prägenden Gestaltungselementen, vermitteln eine strukturierte Dachlandschaft, die auch aus der Ferne her wirksam sind.

Flachere Dachneigungen hinsichtlich der vorhandenen Topographie oder Abweichungen von der symmetrischen Satteldachform der straßenbegleitenden Hauptgebäude passen sich in den vorgefundenen Rahmen ein.

Für rückwärtige Gebäudeteile und untergeordnete Nebengebäude finden sich hiervon abweichende Dachformen (z. B. Pultdächer), sodass hier andere Dachformen zugelassen werden können, wenn dies mit der Gesamtwirkung des Ensembles in Einklang gebracht werden kann.

Das vorherrschende Dacheindeckungsmaterial sind rote bis rotbraune, anthrazitfarbene, kleinformate, flache bzw. flach-gewellte Betonziegel und Tonziegel.

Im Hinblick auf die Gesamtwirkung der Dachlandschaft sowohl im Nahbereich (Straßenraum) als auch in der Fernwirkung ist das Aufgreifen dieser traditionellen, kleinmaßstäblichen, auf die Gebäudestruktur angepassten Dachdeckung geboten.

Die Festsetzungen zur Erhaltung und Gestaltung der Dachlandschaft sind getroffen worden, um die Dachlandschaft im Geltungsbereich in ihrer Einheitlichkeit, Geschlossenheit und Lebendigkeit in Bezug auf Dachform, Gliederung, Material und Farbe zu erhalten.

### **Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser (§§ 6 und 7)**

Die Festsetzung zu den Dachaufbauten, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern folgt dem Wunsch, durch die Möglichkeiten einer adäquaten Nutzung des Dachraums die Innenentwicklung zu stärken.

Die Vorgaben zu Größe, Proportion und Abständen berücksichtigen beide Aspekte.

## Satzung der Stadt Eberbach über Örtliche Bauvorschriften „Neckarwimmersbach“

Durch die Einschränkung der Größe und die Gestaltungsvorgaben wird die Einheitlichkeit und ruhige Struktur der Dachflächen bewahrt, andererseits wird den heutigen Anforderungen an Wohnverhältnisse Rechnung getragen.  
Die Dachlandschaft wird somit in Ihrer Grundstruktur nicht beeinträchtigt.

### **Einfriedigungen und Stützmauern (§§ 9 und 10)**

Um das Gesamterscheinungsbild des Siedlungsgebietes zu erhalten erfolgen Festsetzungen zu Einfriedigungen und Stützmauern.

Die Festsetzung zu den Einfriedigungen erfolgt neben der Materialität auch in Form von Gehölzen aus der Überlegung heraus, eine möglichst vielfältige Begrünung in dem Altbaugebiet zu erhalten.

Bezüglich der Sicherstellung der Kleintierpassierbarkeit sollen Sockelmauern mit Ausnahme zur Straßenseite innerhalb der Grundstücke unzulässig sein.

Das Altbaugebiet weist eine bewegte Topographie auf. Deshalb soll innerhalb der Grundstücke bei der Anlage von Stützmauern eine Höhe von maximal 2,0 m festgesetzt werden. Dies entspricht dem zulässigen verfahrensfreien Maß gemäß der Landesbauordnung.

Eine Einschränkung auf max. 1,50 m Höhe erfolgt an den Grundstücksgrenzen um eine nicht gewollte Wandwirkung auszuschließen.

Zur Sicherung des Ortsbildes sowie dem Straßenraum sollen Stützmauern an öffentlichen Verkehrsflächen mit max. 1,20 m Höhe festgesetzt werden.

Unter der Berücksichtigung der Geländegegebenheiten wird eine Ausnahmeregelung in den örtlichen Bauvorschriften zugelassen.

### **Werbeanlagen und Automaten (§§ 11 und 12)**

Eine Beschränkung für Werbeanlagen und Automaten erfolgte ebenfalls nach dem Prinzip der Erhaltung des Orts- und Straßenbildes.

Weiterhin sollen Werbeanlagen nur für die in dem Wohngebiet zulässigen Nutzungen errichtet werden dürfen.

Deshalb erfolgen Festsetzungen bezüglich ihrer Größe sowie zur Beleuchtung. Zu massiv in Erscheinung tretende Werbeanlagen sind daher unzulässig.

Automaten sollen im Bereich der öffentlichen oder angrenzenden privaten Grundstücksfläche grundsätzlich erlaubt sein.

Hinsichtlich des teilweise beengten Straßenraumes wäre diesbezüglich eine Abstimmung mit der örtlichen Verkehrsbehörde herbeizuführen.

### **Garagen, Stellplätze und unbebaute Grundstücke (§§ 13 und 14)**

Um die vorhandenen entlang dem Straßenraum zugeordneten Grundstücksflächen zu erhalten und einer weiteren Versiegelung entgegenzuwirken, sind bestehende Grünflächen neben den vorhandenen Garagen- bzw. Stellplatzzufahrten sowie Hauszugängen zu erhalten.

Damit wird eine Minimierung der Bodenversiegelung angestrebt. Das führt gleichzeitig zur Verbesserung des Mikroklimas (Vermeidung von Überhitzung durch vollversiegelte Flächen). Weiterhin soll damit der Erhalt von Stellplätzen im (teilweise beengten) öffentlichen Straßenraum für Besucher- und Anlieferverkehr freigehalten werden.

## Satzung der Stadt Eberbach über Örtliche Bauvorschriften „Neckarwimmersbach“

Zusätzlicher Stellplatzbedarf entsteht in der Regel aus der Nutzungsänderung durch den Ausbau von bisher nicht genutzten Dachräumen als Nachverdichtung im Innenbereich.

Dies soll mittels einer Ausnahmeregelung ermöglicht werden, wenn eine gebäudeintegrierte Lösung nicht möglich ist.

Diesbezüglich erfolgen dann Festsetzungen zur Materialität des Pflastermaterials, damit eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist und somit das Mikroklima nicht weiter beeinträchtigt wird.

Darüber hinaus soll auch die Festlegung einer Mindestpflanzfläche von 15 % entlang der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen. Auch dies trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Mit der Anlage von Pflanzflächen wird einer „Monotonie“ von versiegelten Flächen entgegengewirkt und bleibt somit Bestandteil eines harmonischen und Orts- und Straßenbildes.

### **Ausfertigung**

Es wird hiermit bestätigt, dass die Satzung der Stadt Eberbach über Örtliche Bauvorschriften „Neckarwimmersbach“ vom \_\_\_\_\_ dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates am \_\_\_\_\_ zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Eberbach, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

Peter Reichert



**Lageplan**  
 zur Abgrenzung der Satzung der Stadt  
 Eberbach über den Erlass von Örtlichen  
 Bauvorschriften "Neckarwimmersbach"

**Legende:**  
 ----- Abgrenzungsgebiet

Datum: Januar 2020