



**Rhein-Neckar-Kreis  
Stadt Eberbach**



## Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohn- und Gewerbequartier Neckarstraße“

### 1. Allgemeines

Die Nutzung des Grundstückes und der Gebäude Neckarstraße 39 bedarf einer Neubewertung. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungsflächen stehen leer und entsprechen keinen heutigen und zukünftigen Anforderungen.

Die beiden Wohngebäude mit insgesamt nur 4 Wohnungen sind stark sanierungsbedürftig und zur langfristigen Nutzung sind ebenfalls umfangreiche Erneuerungsinvestitionen erforderlich. Für das Plangebiet wurde ein Konzept mit dem Eigentümer und Vorhabenträger gemeinsam mit der ProImmo GmbH & Co.KG, 77716 Haslach im Kinzigtal entwickelt, das eine dem bestehenden baulichen Charakter, der topografischen Situation und der Innenbereichslage angepasste Wohnbebauung beinhaltet. Das Baukonzept sieht vor auf dem Grundstück eine Wohnanlage inkl. Gewerbeeinheiten mit flexibler Nutzung und Tiefgarage zu errichten. Derzeit ist eine Gewerbeeinheit (z.B. "Fahrrad-Cafe") geplant.

Hieraus ergeben sich Anforderungen an den Städtebau und an das Raumprogramm:

Städtebau:

- Abschluss zur Verkehrsseite
- Fassung des Kreisverkehrs
- Bildung einer Raumkante
- Höhenentwicklung zur Brücke und zum Bestand
- Schaffung von ruhiger Innenzone
- Fassadengestaltung nach Orientierung und Nutzung
- Nutzung eines Innenentwicklungspotenzials

Raumprogramm:

- Vielfalt
- Flexibel
- Robust für Veränderungen

### 2. Baubeschreibung

Es ist eine Wohnanlage geplant, in denen ca. 22 Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten sowie eine gemeinsame Tiefgarage Platz finden. Die Nutzung soll möglichst viele Bevölkerungskreise ansprechen, die Wohnungsgrößen sind entsprechend differenziert entwickelt: Junges Wohnen / Single – Paar - Familie / Wohnen für Senioren. Hierzu werden neben den verschiedenen Größen der Einheiten, die sich jeweils in verschiedenen Ebenen im Objekt wiederfinden, auch Wohngemeinschaften mit Möblierung entstehen. Diese können dann zum Beispiel von Studierenden, Auszubildenden und zum Arbeitswohnen genutzt werden. Alle Wohnungen erhalten einen privaten Freibereich und werden so die unterschiedlichsten Zielgruppen (wie z.B.: Junges Wohnen / Single – Paar - Familie / Wohnen für Senioren) ansprechen.

Alle Wohnungen mit Ausnahme einer Wohnung im 3.OG sind bis zur Wohnungsabschlusstür gem. LBO § 35 barrierefrei zugänglich. Die Barrierefreiheit für alle Wohnbereiche wird durch Aufzüge über alle Geschosse erreicht.

Der ruhende Verkehr wird hauptsächlich in einer Tiefgarage auf dem Grundstück untergebracht. Der Vorhabenträger hat die Anregung des Gemeinderates bezüglich eines Stellplatzschlüssels von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit aufgenommen und überprüft. Die Umsetzung ist in der Tiefgarage jedoch nicht möglich und die Anlage von Außenstellplätzen im Bereich des Brückenkopfes ist nicht gewünscht. Der Vorhabenträger erreicht, bei optimaler Ausnutzung der Fläche, eine maximale Anzahl von 21 Stellplätzen in der Tiefgarage. Dies entspricht den gesetzlichen Mindestanforderungen nach § 37 der Landesbauordnung (LBO) von 1 Stellplatz pro Wohneinheit bzw. 2 Stellplätzen bei Wohngemeinschaften. Im Außenbereich im Bereich des Brückenkopfes ist eine Fahrradabstellfläche vor dem Gebäude geplant. Für die baurechtlich notwendigen Stellplätze der Gewerbeeinheit wird, mit Zustimmung des Gemeinderates, ein sogenannter Stellplatzablösevertrag geschlossen werden.

Die Struktur der umgebenden Bebauung soll sich in Körnung und Höhe der Neubebauung wiederfinden.

Das Baugrundstück wird südlich durch einen Parkplatz (Grüner Baum) und die Uferstraße zum Neckar abgegrenzt. Im Westen grenzt das Grundstück direkt an die Neckarstraße mit der gegenüberliegenden Mehrzweckhalle. Die Nordseite grenzt wieder direkt an die Neckarstraße mit gegenüberliegender Wohnbebauung, die etwa die gleiche Höhenentwicklung entlang der Straße aufweist. Auf der Ostseite wird das Gebäude direkt an das Nachbarhaus Neckarstraße 41 (Grenzbebauung) mit einer abgetreppten Höhenentwicklung anschließen.

Das Gebäude erhält 2 Vollgeschosse und 2 Nicht-Vollgeschosse als Staffelgeschosse (Hanggeschoss und 3. Obergeschoss).

Der Zugang zum Gebäude erfolgt von der Straßenseite (Neckarstraße) im Erdgeschoss, sowie über die Tiefgarage im Tiefgaragengeschoss, welches durch die Hanglage des Objektes ebenfalls ebenerdig angefahren werden kann. Im Hanggeschoss befinden sich die Wohngemeinschaften, in den darüberliegenden Geschossen (Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss) sind die Wohnungen geplant. Die zweigeschossige Gewerbeeinheit liegt im Hang- und im Erdgeschoss und kann mit einem internen Aufzug (Lastenaufzug) von der Tiefgarage bis zum Erdgeschoss zusätzlich erschlossen werden.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 eingehalten.

### 3. Klimaneutralität

Das Vorhaben leistet einen Beitrag auf dem Weg zur Klimaneutralität in Eberbach am Neckar. Das Energetische Konzept sieht vor, einen hohen Wärmedämmstandard (KfW55 oder besser), unter Einbindung von erneuerbaren Energien z.B. über eine Wärmepumpenanlage, PV-Anlagen mit Eigenstromversorgung und einer Gas-Brennwertanlage für Spitzenlasten zu realisieren.

### 4. Äußere Gestaltung des Vorhabens

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

Dachform und Dachneigung  
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Dachform und Dachneigung ist entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan – Planteil Ansichten, auszuführen.

Hauptgebäude:

Es sind nur Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen und Bauteile für die technische Gebäudeausrüstung und Fluchtwege.
Dachdeckung	Flachdächer sind im Wesentlichen zu begrünen. Die Flachdachbereiche sind mit Ausnahme der Flächen für Terrassen und Photovoltaikanlagen extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	(Planungsrechtliche Festsetzungen). Eventuell erforderliche Rettungsflächen können als offener Plattenbelag innerhalb der Begrünung liegen. Für untergeordnete Bauteile und Anbauten ist darüber hinaus eine Metalleindeckung mit Beschichtung zulässig. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (photovoltaische und solarthermische Anlagen) auf den Dachflächen sind auch innerhalb der Dachbegrünung zulässig. Eine Aufständering ist zulässig.
Fassadengestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	Die Fassaden sind zu verputzen. Gliederungselemente sind aus Stahl, Glas, Kunststoff (z.B. Trespa), Holz, Klinker, Klinkerriemchen zulässig. Reines schwarz und reines weiß sind als Fassadenfarben nicht zulässig. Fassadenbegrünung ist gem. LBO zulässig.
Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO	Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung am Gebäude und den Freiflächen vor den Gebäudezugängen (Nord-West-Seite, Nord-Ost-Seite, Neckarstraße) sowie der Tiefgaragenzufahrt zulässig.
Stützmauern auf den Baugrundstücken	Niveauunterschiede des Geländes sind durch Stützmauern oder standsichere Böschungen auf den privaten Grundstücken abzufangen bis zu einer Höhe von 1,50 m. Die Mauern sind in Sichtbeton, als verputzte Mauern oder in heimischem Naturstein herzustellen.
Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO	Einfriedungen sind generell zulässig. Erlaubt sind Einfriedungen aus Stein, Holz, Metall, Bepflanzungen, keine Kunststoffe.
Abgrabungen und Aufschüttungen, Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO	Aufschüttungen und Abgrabungen für Terrassen sind zulässig, sie dürfen nur dem Ausgleich der Höhenlage zwischen natürlichem Geländeverlauf und der Erdgeschoss Fertig-Fußbodenhöhe und Untergeschoss / Tiefgaragengeschoss dienen. Veränderungen und Modellierungen der

natürlichen Geländeoberfläche durch  
Aufschüttungen, Erdaushub bzw.  
Abgrabungen sind zulässig.  
Nicht bebaute bzw. nicht befestigte Freiflächen  
sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen  
und zu unterhalten.

Stellplatzverpflichtung  
§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

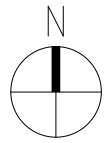
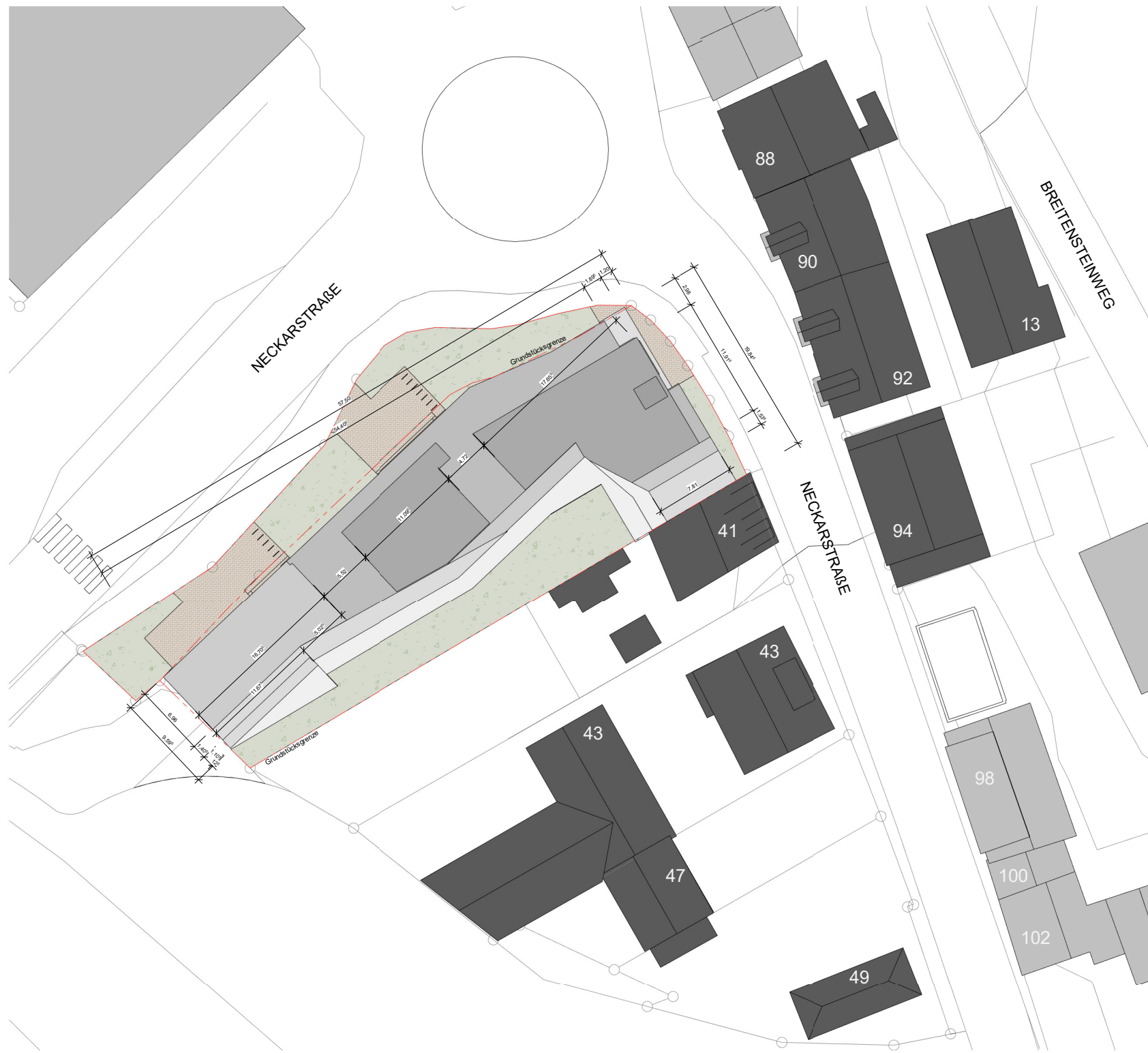
Stellplatzverpflichtung für Wohnungen nach  
§ 37 Abs. 1 LBO:  
Je Wohneinheit: 1,0 Stellplätze

Gewerbeeinheiten: Abweichung gemäß  
Aufstellungsbeschluss vom 18.05.2021,  
Vorlage-Nr. 2021-122, Punkt 4 b Planung,  
Stellplatzablösevertrag wird durch den  
Vorhabenträger mit Stadt geschlossen.

Ordnungswidrigkeiten  
§ 75 LBO

Bei Zuwiderhandlung gegen aufgrund der  
Landesbauordnung getroffenen örtlichen  
Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des  
§ 75 LBO.

Aufgestellt:  
Haslach, den 11.11.2021  
Dipl.-Ing.FH / M.Eng. Martin Eitel, Dipl.-Ing. Emanuel Kosina



Vorhaben- und Erschließungsplan  
 Neckarstraße 39  
 Fl.St.Nr. 1234  
 69412 Eberbach

Lageplan  
 11.11.2021

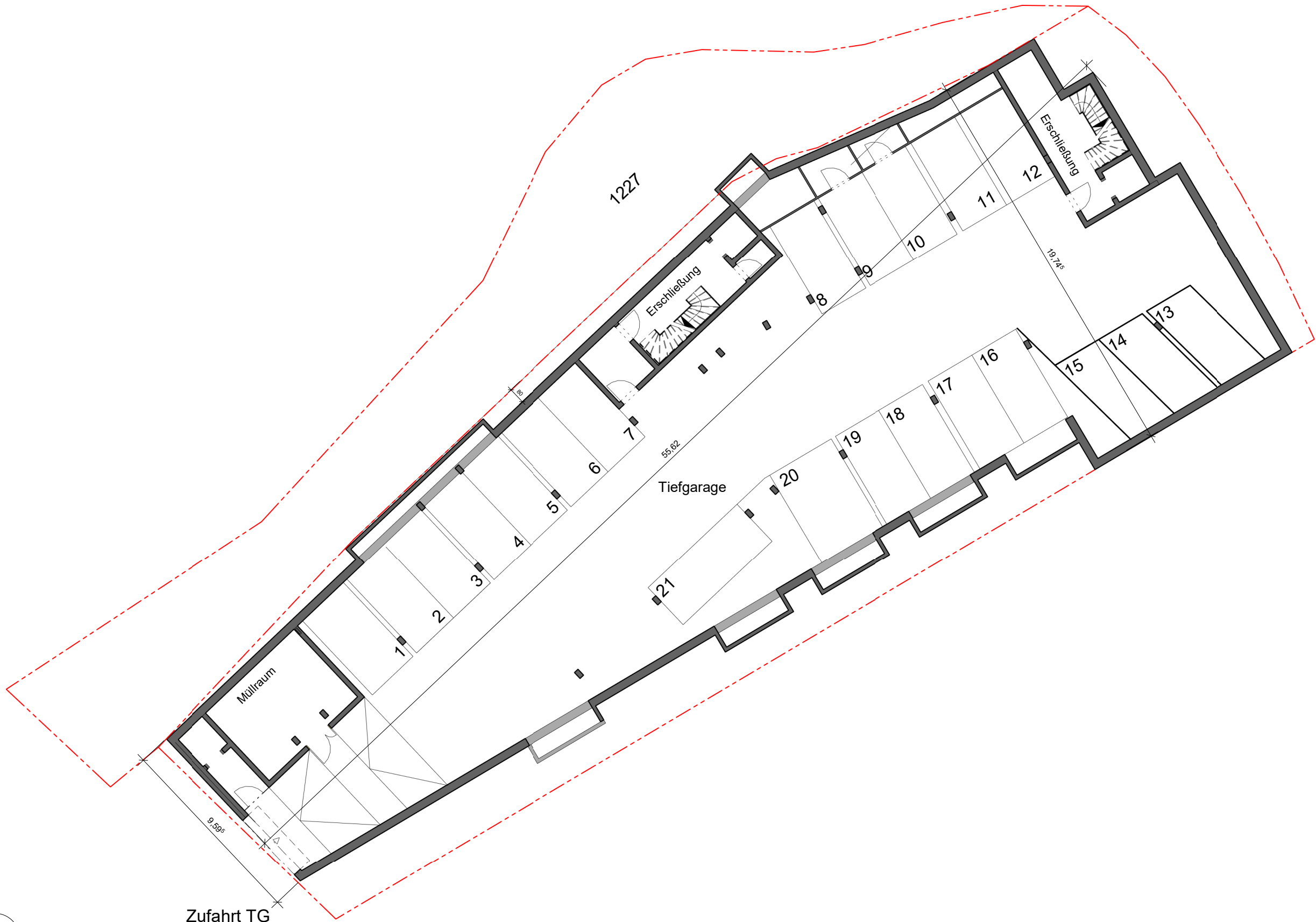
M 1 : 500  
 DIN A3

**PRO IMMO**

PROJEKTENTWICKLUNG UND IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG

D - 76137 KARLSRUHE  
 NOWACKANLAGE 13  
 TELEFON 0721 / 957855-0  
 FAX: 0721 / 957855-5  
 E-MAIL: info@proimmo-haslach.de  
 WEB: www.proimmo-haslach.de

D - 777 16 HASLACH IM KINZIGTAL  
 ENGELSTRASSE 22  
 TELEFON 07832 / 9968-66  
 FAX: 07832 / 9968-70  
 E-MAIL: info@proimmo-haslach.de  
 WEB: www.proimmo-haslach.de



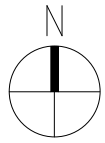
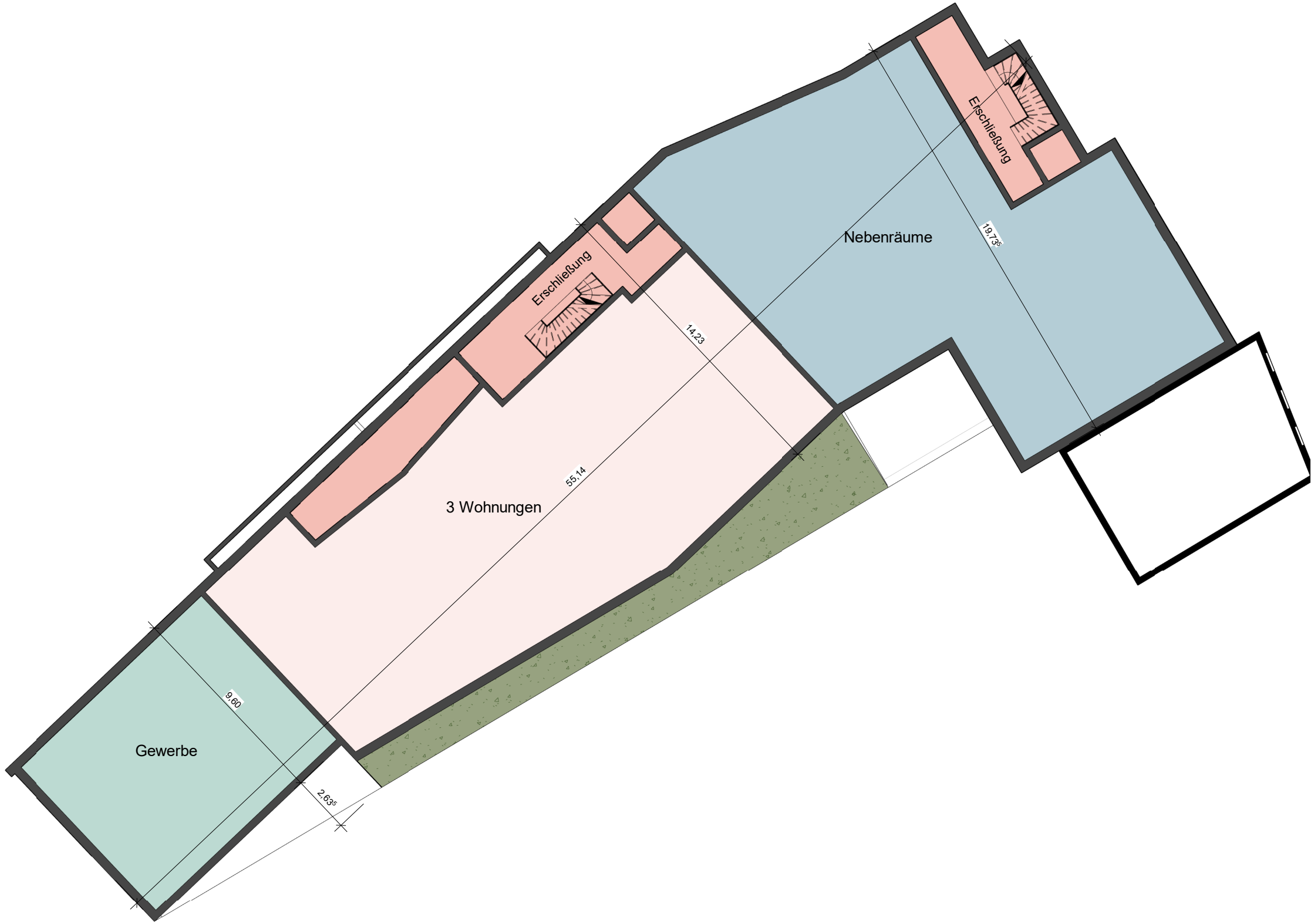
Vorhaben- und Erschließungsplan  
 Neckarstraße 39  
 Fl.St.Nr. 1234  
 69412 Eberbach

Tiefgarage  
 11.11.2021

M 1 : 200  
 DIN A3

**PRO IMMO**

PROJEKTENTWICKLUNG UND IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG  
 D - 76137 KARLSRUHE  
 NOWACKANLAGE 13  
 TELEFON 0721 / 957855-0  
 FAX: 0721 / 957855-5  
 E-MAIL: info@proimmo-haslach.de  
 WEB: www.proimmo-haslach.de  
 D - 777 16 HASLACH IM KINZIGTAL  
 ENGELSTRASSE 22  
 TELEFON 07832 / 9968-66  
 FAX: 07832 / 9968-70  
 E-MAIL: info@proimmo-haslach.de  
 WEB: www.proimmo-haslach.de

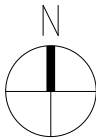


Vorhaben- und Erschließungsplan  
 Neckarstraße 39  
 Fl.St.Nr. 1234  
 69412 Eberbach

Hanggeschoss M 1 : 200  
 11.11.2021 DIN A3

**PRO IMMO**

PROJEKTENTWICKLUNG UND IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG  
 D - 76137 KARLSRUHE D - 777 16 HASLACH IM KINZIGTAL  
 NOWACKANLAGE 13 ENGELSTRASSE 22  
 TELEFON 0721 / 957855-0 TELEFON 07832 / 9968-66  
 FAX: 0721 / 957855-5 FAX: 07832 / 9968-70  
 E-MAIL: info@proimmo-haslach.de E-MAIL: info@proimmo-haslach.de  
 WEB: www.proimmo-haslach.de WEB: www.proimmo-haslach.de



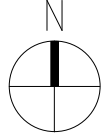
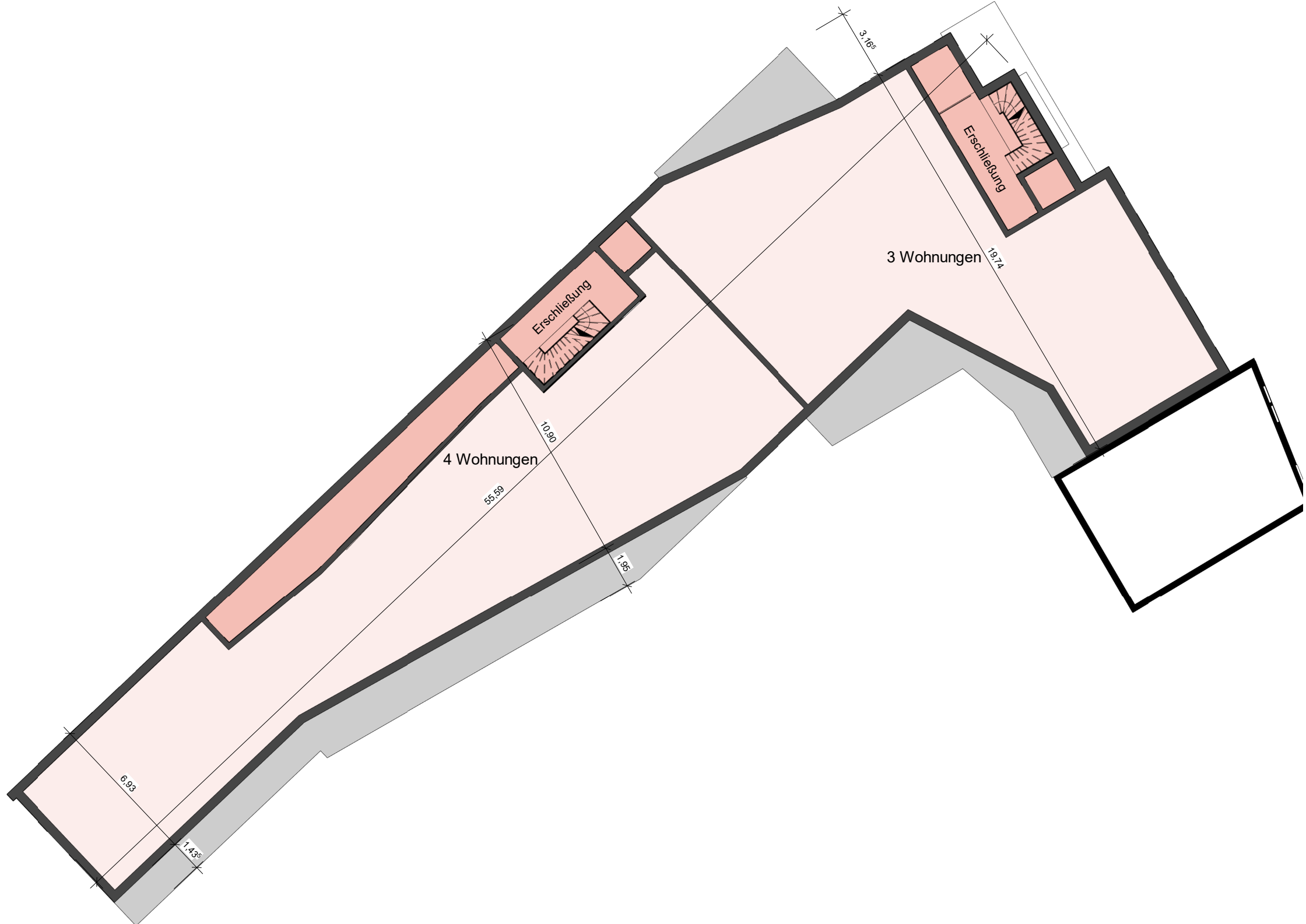
Vorhaben- und Erschließungsplan  
 Neckarstraße 39  
 Fl.St.Nr. 1234  
 69412 Eberbach

Erdgeschoss M 1 : 200  
 11.11.2021 DIN A3

**PRO IMMO**

PROJEKTENTWICKLUNG UND IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG  
 D - 76137 KARLSRUHE D - 777 16 HASLACH IM KINZIGTAL  
 NOWACKANLAGE 13 ENGELSTRASSE 22  
 TELEFON 0721 / 957855-0 TELEFON 07832 / 9968-66  
 FAX: 0721 / 957855-5 FAX: 07832 / 9968-70  
 E-MAIL: info@proimmo-haslach.de E-MAIL: info@proimmo-haslach.de  
 WEB: www.proimmo-haslach.de WEB: www.proimmo-haslach.de



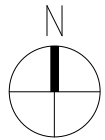


Vorhaben- und Erschließungsplan  
 Neckarstraße 39  
 Fl.St.Nr. 1234  
 69412 Eberbach

1.Obergeschoss M 1 : 200  
 11.11.2021 DIN A3

**PRO IMMO**

PROJEKTENTWICKLUNG UND IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG  
 D - 76137 KARLSRUHE D - 777 16 HASLACH IM KINZIGTAL  
 NOWACKANLAGE 13 ENGELSTRASSE 22  
 TELEFON 0721 / 957855-0 TELEFON 07832 / 9968-66  
 FAX: 0721 / 957855-5 FAX: 07832 / 9968-70  
 E-MAIL: info@proimmo-haslach.de E-MAIL: info@proimmo-haslach.de  
 WEB: www.proimmo-haslach.de WEB: www.proimmo-haslach.de

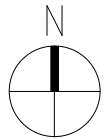


Vorhaben- und Erschließungsplan  
 Neckarstraße 39  
 Fl.St.Nr. 1234  
 69412 Eberbach

2.Obergeschoss M 1 : 200  
 11.11.2021 DIN A3

**PRO IMMO**

PROJEKTENTWICKLUNG UND IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG  
 D - 76137 KARLSRUHE D - 777 16 HASLACH IM KINZIGTAL  
 NOWACKANLAGE 13 ENGELSTRASSE 22  
 TELEFON 0721 / 957855-0 TELEFON 07832 / 9968-66  
 FAX: 0721 / 957855-5 FAX: 07832 / 9968-70  
 E-MAIL: info@proimmo-haslach.de E-MAIL: info@proimmo-haslach.de  
 WEB: www.proimmo-haslach.de WEB: www.proimmo-haslach.de

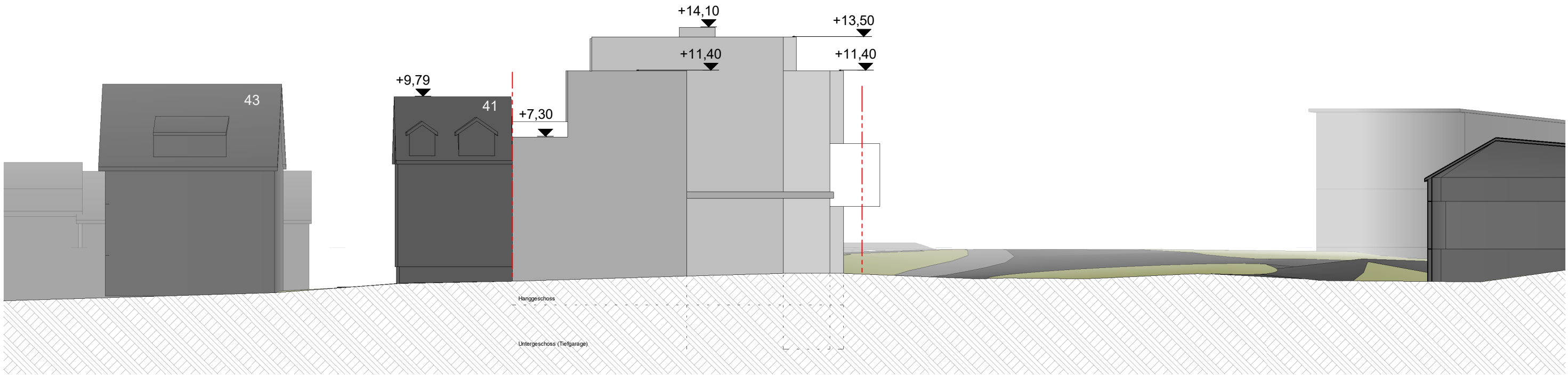


Vorhaben- und Erschließungsplan  
 Neckarstraße 39  
 Fl.St.Nr. 1234  
 69412 Eberbach

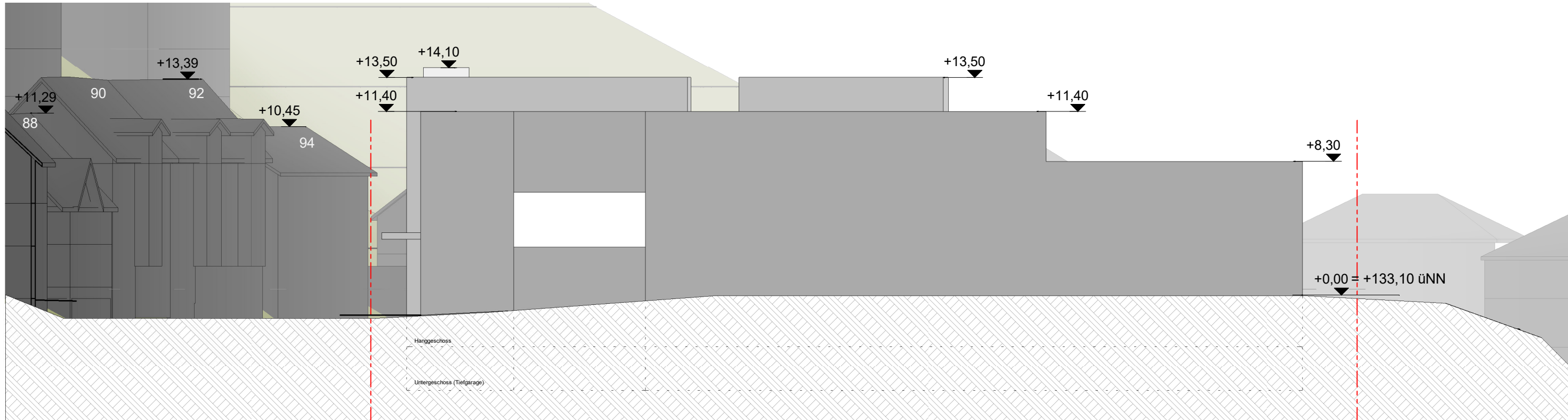
3.Obergeschoss M 1 : 200  
 11.11.2021 DIN A3

**PRO IMMO**

PROJEKTENTWICKLUNG UND IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG  
 D - 76137 KARLSRUHE D - 777 16 HASLACH IM KINZIGTAL  
 NOWACKANLAGE 13 ENGELSTRASSE 22  
 TELEFON 0721 / 957855-0 TELEFON 07832 / 9968-66  
 FAX: 0721 / 957855-5 FAX: 07832 / 9968-70  
 E-MAIL: info@proimmo-haslach.de E-MAIL: info@proimmo-haslach.de  
 WEB: www.proimmo-haslach.de WEB: www.proimmo-haslach.de



Ansicht Nord-Ost



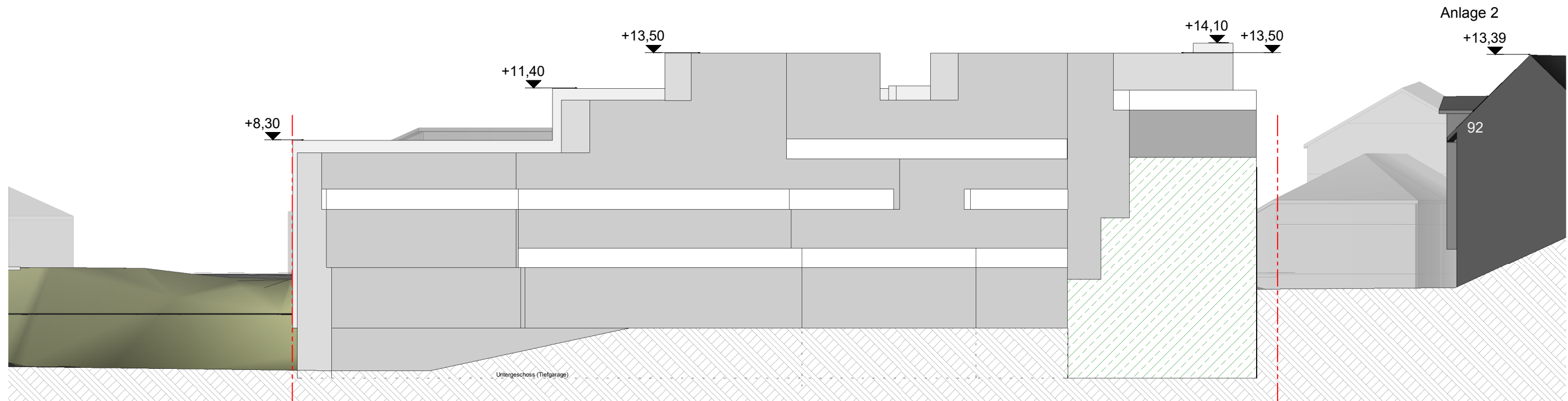
Ansicht Nord-West

Vorhaben- und Erschließungsplan  
 Neckarstraße 39  
 Fl.St.Nr. 1234  
 69412 Eberbach

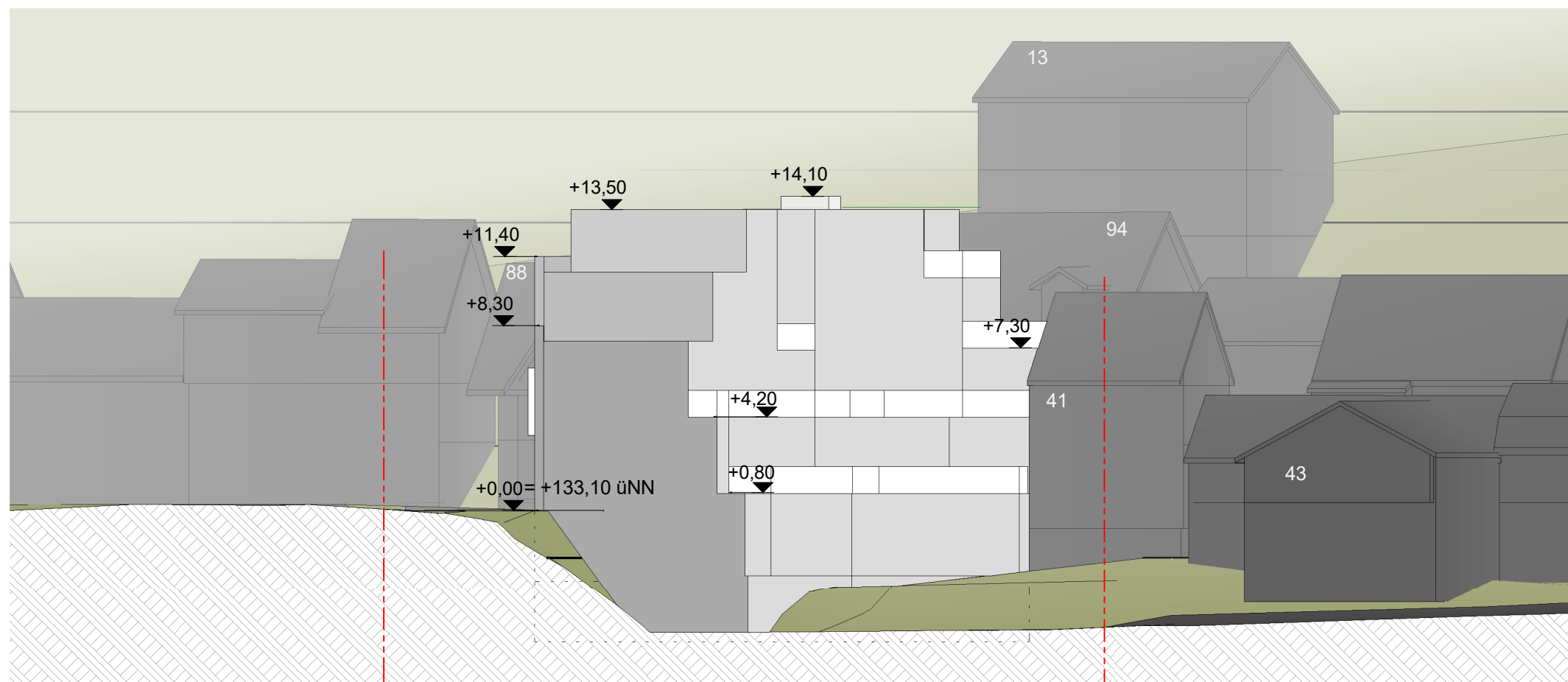
Ansichten  
 Nord-Ost, Nord-West M 1 : 250  
 11.11.2021 DIN A3

**PRO IMMO**

PROJEKTENTWICKLUNG UND IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG  
 D - 76137 KARLSRUHE D - 777 16 HASLACH IM KINZIGTAL  
 NOWACKANLAGE 13 ENGELSTRASSE 22  
 TELEFON 0721 / 957855-0 TELEFON 07832 / 9968-66  
 FAX: 0721 / 957855-5 FAX: 07832 / 9968-70  
 E-MAIL: info@proimmo-haslach.de E-MAIL: info@proimmo-haslach.de  
 WEB: www.proimmo-haslach.de WEB: www.proimmo-haslach.de



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Süd-West

Vorhaben- und Erschließungsplan  
 Neckarstraße 39  
 Fl.St.Nr. 1234  
 69412 Eberbach

Ansichten  
 Süd-Ost, Süd-West M 1 : 250  
 11.11.2021 DIN A3

**PRO IMMO**

PROJEKTENTWICKLUNG UND IMMOBILIENMANAGEMENT GmbH & Co. KG

D - 76137 KARLSRUHE  
 NOWACKANLAGE 13  
 TELEFON 0721 / 957855-0  
 FAX: 0721 / 957855-5  
 E-MAIL: info@proimmo-haslach.de  
 WEB: www.proimmo-haslach.de

D - 777 16 HASLACH IM KINZIGTAL  
 ENGELSTRASSE 22  
 TELEFON 07832 / 9968-66  
 FAX: 07832 / 9968-70  
 E-MAIL: info@proimmo-haslach.de  
 WEB: www.proimmo-haslach.de