

Stadt Eberbach
Rhein-Neckar-Kreis
„Ringnacker-Erweiterung“
im OT Pleutersbach
Bebauungsplanverfahren nach § 8 BauGB

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



VORHABENTRÄGER:

Stadt Eberbach
Leopoldsplatz 1
69412 Eberbach

STAND: 15.11.2025



WALTER Ingenieure

Johannes-Kepler-Straße 1 · 97941 Tauberbischofsheim
Telefon: 09341 92 07-0 · Fax: 09341 92 07-50
E-Mail: info-tb@walteringenieure.de

www.walteringenieure.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)	5
1.1	Art der Baulichen Nutzung	5
1.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage, Höhe baulicher Anlagen	5
1.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen	6
1.4	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen	7
1.5	Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung, Stellung baulicher Anlagen	7
1.6	Verkehrsflächen, öffentlich	7
1.7	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	8
1.8	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers	9
1.9	Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	10
2	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (GEM. § 9 Abs. 6 BauGB)	11
2.1	Schutz des Mutterbodens	11
2.2	Zufällige Funde	12
2.3	Bauvorbereitung	12
2.4	Grenzbebauung an öffentlichen Verkehrsflächen	12
2.5	Photovoltaik und Solarthermik	12
2.6	Wasserversorgung	13
2.7	Grundwasserschutz	13
2.8	Abwasser	13
2.9	Altlasten / Bodenschutz	14
2.10	Artenschutz	14

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Zum Bebauungsplan "Ringacker Erweiterung" im OT Pleutersbach

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) FNA 213-1, zuletzt geändert durch Art. 5 G zur Beschleunigung des Ausbaus von Geothermieanlagen, Wärmepumpen und Wärmespeichern sowie zur Änd. des BauGB und des BImSchG vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes - Immissionsschutzgesetz (BImSchG)), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123) FNA 2129-8, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Beschleunigung des Ausbaus von Geothermieanlagen, Wärmepumpen und Wärmespeichern sowie zur Änd. des BauGB und des BImSchG vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am
Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Eberbach am

2. Beteiligung der Behörden (im §13b BauGB Verfahren)
gem. § 4 Abs.1 BauGB vom bis
Öffentliche Auslegung von Entwurf, Örtl. Bauvorschriften, Begründung (im §13b BauGB Verfahren)
und Umweltbericht gem. § 3 (1) BauGB vom bis

3. Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat am

4. Beteiligung der Behörden
gem. § 4 Abs.2 BauGB vom bis
Öffentliche Auslegung von Entwurf, Örtl. Bauvorschriften, Begründung
und Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB vom bis

5. Bekanntmachung der Auslegung in am

6. Satzungsbeschlüsse gem. § 10 (1) BauGB und § 74 LBO
in Verbindung mit § 4 GemO BW durch den Gemeinderat am

7. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am

8. Inkrafttreten am

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1-10 BauGB durchgeführt wurde.

Eberbach,

gez.:.....

Peter Reichert
Bürgermeister

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ringacker-Erweiterung“ im OT Pleutersbach, Eberbach wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

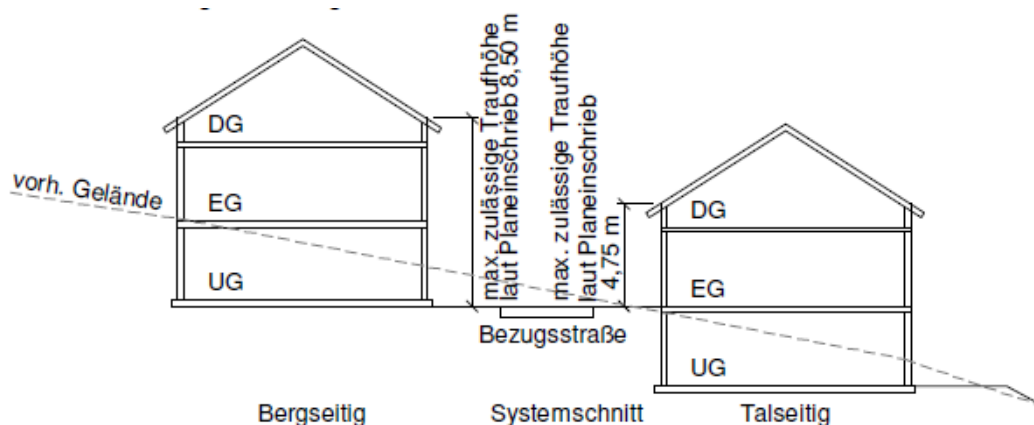
Von den im WA-Gebiet zulässigen Nutzungen werden keine Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen. Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten zulässigen Nutzungen werden nur ausnahmsweise zugelassen. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bleibt hiervon unberührt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage, Höhe baulicher Anlagen

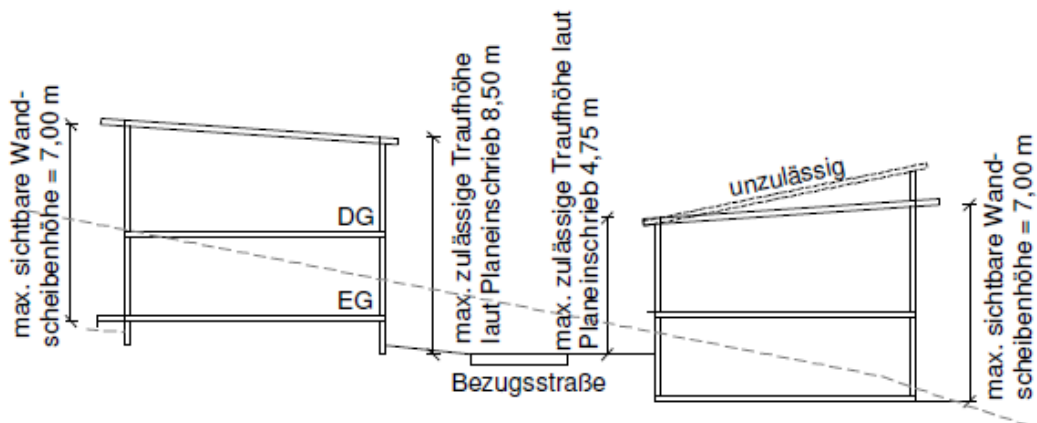
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind der Planvorlage zu entnehmen. Sie sind definiert als der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der OK Attika, Wand/ höchster Punkt Flachdach oder Außenwand. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück).

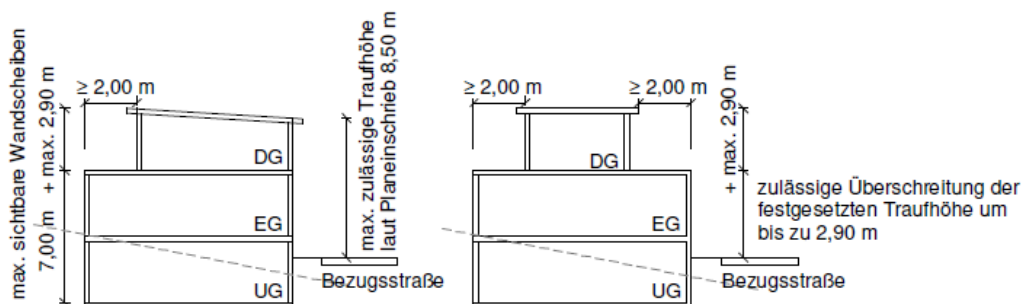
Eine Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 2,00 m durch zurückspringende Gebäudefluchten ist bis zu einem Viertel der Gesamtgebäuelänge zulässig.



Bei Doppelhäusern gilt die Mitte jeder Gebäudeeinheit.



Bei Staffelgeschossen darf das zulässige Maß der sichtbaren Wandscheibe bzw. die zulässige Traufhöhe um bis zu 2,90 m dort überschritten werden, wo die Außenwand des Dachgeschosses auf der gesamten Gebäudelänge um mindestens 2,00 m von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückspringt.



Bei begehbarem Flachdach mit geschlossenen Umwehrungen ist die oberste Außenwandbegrenzung die Oberkante der Umwehrung. Bei offener Umwehrung ist die Oberkante des Flachdaches als oberste Außenwandbegrenzung zu betrachten.

1.3 **Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. (§23 BauNVO)

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bauwich bzw. hinter der hinteren Baugrenze zulässig. Der Abstand der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss bei senkrechter Zufahrt mind. 5,00 m und bei Garagen mit einer Zufahrt parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche mind. 1,00 m betragen. (§23 BauNVO)

Überdachte Stellplätze sind allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bauwich bzw. hinter der hinteren Baugrenze zulässig, wenn der Abstand zwischen dem öffentlichen Verkehrsraum und der Dachkante min. 1,50 m bzw. dem Eckpfosten min. 2,00 m beträgt.

Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die baulichen Anlagen sind parallel oder senkrecht zu den festgelegten Baugrenzen je Baugrundstück zulässig. Eine abweichende Firstrichtung ist bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebenanlagen zulässig.

1.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen in Form von Gebäuden bis 40 m³ umbauter Raum sowie sonstige Nebenanlagen, sind innerhalb des Baugrundstückes im Bauwich bzw. hinter der hinteren Baugrenze allgemein zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise im Bauwich bzw. hinter der hinteren Baugrenze zugelassen werden, auch wenn für diese im Bebauungsplan keine Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen. (§14 BauNVO)

1.5 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung, Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)

Der Überhangstreifen von 0,50 m Breite im Bereich der Wendeplattenrandbefestigung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Private Grünfläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

1.6 Verkehrsflächen, öffentlich

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die Höhenlage der Straßenverkehrsflächen ist durch Höhenangaben der Fahrbahn bezogen auf Normalhöhennull (NHN) festgelegt. Die Angaben beziehen sich auf die Straßenachsen (siehe Planeintrag).

1.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Grundsätzlich ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Eine Empfehlung kann dem ergänzenden Umweltbericht entnommen werden.

Im Plangebiet ist eine überwiegende Mischung von einheimischen zu sonstigen Pflanzen anzulegen. Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Eine Empfehlung kann dem ergänzenden Umweltbericht entnommen werden.

Die als Grünfläche festgesetzten Flächen sind mit einer Regelsaatgutmischung gesicherter Herkunft als Saatmischung mit heimischen Waldkräutern anzusäen.

Die Pflanzarbeiten sind innerhalb von zwei Jahren nach der Umsetzung des Bauvorhabens durchzuführen.

Westseite (gestufter Waldrand, private Grünflächen):

Gestufter Aufbau aus Sträuchern und Stauden zur ökologischen Aufwertung und als Übergang zum angrenzenden Wald

Strauchschicht (waldseitig, ca. 5 m breit):

Hasel (*Corylus avellana*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Holunder (*Sambucus nigra*)

Schneeball (*Viburnum opulus*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Stauden- und Krautschicht (gartenseitig, ca. 5 m breit):

Nachtviole (*Hesperis matronalis*)

Nachtkerze (*Oenothera biennis*)

Weißer Lichtnelke (*Silene latifolia*)

Seifenkraut (*Saponaria officinalis*)

Türkenbund (*Lilium martagon*)

Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)

Wegwarte (*Cichorium intybus*)

Jelängerjelier (*Lonicera caprifolium*)

Südseite (Abgrenzung zum Landschaftsschutzgebiet):

Pflanzung einer durchgehenden Hecke mit heimischen, niedrigwüchsigen Sträuchern und Kleinbäumen (genaue Arten laut Pflanzliste im Anhang, sinngemäß wie oben).

Ziel: klare Abgrenzung zum Landschaftsschutzgebiet und ökologische Verbindung zur angrenzenden Mähwiese.

Innerhalb der Baugrundstücke:

Pflanzgebot von je mindestens einem hochstämmigen, heimischen Obstbaum (z. B. Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge).

Mindest-Stammumfang bei Pflanzung: 14 cm.

Der Gehölzrand entlang der Westseite des Plangebiets kann zurückgedrängt werden, ist aber in seinem stufigen Aufbau zu erhalten, so dass auch er seine Leitfunktion für Fledermäuse beibehält.

1.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB und § 12 Abs. 5 StrG)

Hinweis: Die zur Herstellung des Straßenkörpers im Plan dargestellten Abgrabungen und Aufschüttungen werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten auf den an die Straße angrenzenden Grundstücken hergestellt und verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung im Privateigentum.

Verkehrszeichen und die Haltevorrichtungen für Straßenbeleuchtung einschließlich Zubehör

und erforderliche Leitungen sind bis zu 0,50 m hinter den öffentlichen Verkehrsflächen im Baugrundstück ohne Entschädigung zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken notwendige unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

1.9 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insekten-schonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen (Lichtfarbe "warm/weiß", Spektrum 1.800 - 2.700 Kelvin Farbtemperatur ohne Blauanteil unter 500 nm). Der waagrecht angebrachte Beleuchtungskörper soll so konstruiert sein, dass das Licht nicht in mehrere Richtungen, sondern gerichtet nach unten ausgesandt wird und die Umgebung kein Streulicht abbekommt. Lampen nach oben abschirmen. Es wird die Verwendung von insektendicht schließender Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur nicht über 60 Grad.

Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (GEM. § 9 Abs. 6 BauGB)

2.1 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche 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 Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten

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.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§202 BauGB).

Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten (Mutterboden, max. 2 m hoch) zwischengelagert werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Spätestens, wenn der Boden eine breiartige Konsistenz aufweist und beim Befahren Spurtiefen größer 15 cm auftreten, sind die Arbeiten umgehend so lange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt werden. Bauwege und

Baustraßen sind nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen werden. Beim Rückbau von Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

In unbebauten Bereichen darf keine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall stattfinden.

2.2 Zufällige Funde

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Bei Bodeneingriffen ist mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen zu rechnen.

2.3 Bauvorbereitung

Die zu beseitigenden Gehölze im Plangebiet sind vor Beginn der Baumaßnahme in der Zeit von Oktober bis Februar zu roden und zu räumen, sofern Gehölze nicht außerhalb der Verkehrsfläche oder der überbaubaren Fläche stehen. Auch die übrige Vegetation (Grünland) ist vor der Bebauung im Zeitraum vom 01.05. bis 15.05. möglichst kurz zu halten oder zu mulchen.

Die krautige Vegetation ist im Vorfeld von Bauarbeiten vom Anfang der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn mindestens zweimal im Monat zu mulchen oder zu mähen und das Mahdgut abzufahren, um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen und der geschützte Feuerfalter keine Eier ablegen kann. Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

2.4 Grenzbebauung an öffentlichen Verkehrsflächen

Dachüberstände bzw. Regenrinnen u. ä. von Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen oder Nebengebäuden, die unmittelbar auf der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, dürfen nicht in den Straßenraum hineinragen.

2.5 Photovoltaik und Solarthermik

Auf den Dächern der Hauptbaukörper sind Anlagen zur photovoltaischen und thermischen

Solarnutzung zulässig.

2.6 Wasserversorgung

Wasserversorgungsanlagen sind gem. § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, erhalten und zu betreiben.

2.7 Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt anzuzeigen. Bohrungen, die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme vom Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

Maßnahmen, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von Deckschichten zur Folge haben, sind nicht zulässig. Dies ist insbesondere bei der Planung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Ausgenommen sind vorübergehende Eingriffe in Deckschichten, wenn ihre Schutzfunktion anschließend mindestens gleichwertig wieder hergestellt wird.

Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondeanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen.

2.8 Abwasser

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten.

2.9 Altlasten / Bodenschutz

Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen. Zwischenlager dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und sind vor Verdichtungen und Erosion zu schützen. Dies gelingt am besten, wenn die Mieten profiliert und geglättet sowie bei der Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserverzehrenden Pflanzen (z.B. Ölrettich) begrünt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, ein auffälliger Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Wasserrechtsamt beim Landratsamt RNK unverzüglich zu informieren.

2.10 Artenschutz

Alle zu entnehmenden Gehölze im Plangebiet sind im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar zu roden. Größere Wurzelstümpfe verbleiben zunächst im Boden. Im April sind dann auch die Wurzelstümpfe zu ziehen und auf ggf. flüchtende Kleintiere zu achten. Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind die künftigen Bauflächen vom Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen. Das Mähgut und sonstiger Rückschnitt müssen sofort abgeräumt werden. Auch alle sonstigen Strukturen wie herumliegendes Material und Ähnliches, in bzw. unter denen sich Kleintiere aufhalten können, sind im Vorfeld von Bauarbeiten schonend von der Fläche zu räumen. Damit wird verhindert, dass Bodenbrüter Nester im künftigen Baufeld anlegen oder Kleintiere Deckung finden und sich zu Baubeginn auf den Flächen aufhalten.

Die im Westen festgesetzten privaten Grünflächen sind gestuft aufzubauen.

D.h. der rd. 10m breite Streifen soll zum Wald hin einen fließenden Übergang bilden.

Dies wird erreicht, indem ein 5m breiter Streifen (waldseitig) mit niedrig- bis höherwüchsigeren Sträuchern wie z.B. Haselnuss, Schlehe, Holunder, Schneeball oder Liguster bepflanzt wird.

Der andere ca. 5m breite Streifen (gartenseitig) ist mit blühenden Stauden wie Nachtkerze, Weiße Lichtnelke, Seifenkraut, Türkenbund, Geißblatt, Wegwarte, Jelängerjelier oder vergleichbar ökologisch wertvollen Pflanzen zu bepflanzen.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bestandsbäume am Waldrand außerhalb des

Plangebiets ergibt sich so ein dreistufiger Waldrand aus Bäumen, Sträuchern und Stauden, welcher ein großes Angebot an Nahrung für Insekten, Schmetterlinge etc. bietet, sowie die Funktionsfähigkeit des Waldrands langfristig sichert.

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind insgesamt vier Nisthöhlen (z.B. Typ 1b Schwegler) für Höhlenbrüter anzubringen. Die Standorte sind zu protokollieren und die Belegung nach 1, 3 und 5 Jahren zu kontrollieren.

Der in Richtung Süden öffentliche Grünstreifen ist als Heckenstruktur aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Ebenso ist eine zweireihige Schwarzdorn-Pflanzung gemäß Grünordnerischer Beitrag vorzunehmen.

Jedes Wohngebäude ist mit zwei Reproduktionshilfen für Fledermäuse zu versehen.

Bezüglich Fledermauskorridoren ist ein dreijähriges Monitoring zum Schutz der Fledermauswochenstube durchzuführen.

Gemäß Artenschutzbeitrag sind Raupenfutterpflanzen des Großen Feuerfalters innerhalb des Plangebiets vor Erscheinen der ersten Faltgeneration zu beseitigen. Ebenso sind adäquate Ersatzraupenhabitate für die Art "Großer Feuerfalter" seitens der Stadt Eberbach anzulegen (Flst. 715/1). Grünlandfläche im näheren Umfeld sind so zu gestalten, dass sie als Eiablageort für den Großen Feuerfalter attraktiv wird. Hierzu muss die Raupenfutterpflanze in einer bestimmten Ausprägung zur Verfügung stehen. Der Große Feuerfalter benötigt als Raupenfutterpflanze die Ampferarten *Rumex crispus* (Krauser Ampfer) oder *Rumex obtusifolius* (Stumpfblättriger Ampfer). Zur Zeit der Eiablage müssen die Blätter waagrecht ausgebildet sein. Das Ansiedeln des als Unkraut bezeichneten Ampfers erfolgt auf einfache Weise durch Ausbringen des Saatguts und dessen geringe oberflächliche Einarbeitung z.B. durch einmaliges Abziehen mit dem Grubber. Das städtische Grundstück Flst. – Nr. 824 ist eine typische „Handtuchflur“ mit einer Länge von 80m und einer Breite von 6m. Auf dem Grünlandgrundstück stehen drei Obstbäume, darunter in der westlichen Hälfte der bei der Holzkäferkartierung erfasste Baum Nr. 339. Im westlichen Teil des Grundstücks werden drei Horste (D ca. 2,00m) mit *Rumex obtusifolium* (Stumpfblättriger Ampfer) besät.

Des Weiteren stehen im Gewann Bocksberg 330m östlich des Plangebietes ebenfalls städtische Grünlandflächen zur Verfügung, die künftig i.S. der Gestaltung als Eiablagehabitat des Großen Feuerfalters bewirtschaftet werden. Hier werden je fünf Horste des Krausen und des Stumpfblättrigen Ampfer unter der Verwendung zertifizierten Regio-Saatguts von Rieger-Hofmann angesät. Die Ampferflächen werde jährlich einmal Anfang Mai gemäht.

Müssen alte, habitattaugliche Bäume (Höhlenbrüter, Holzkäfer) entnommen werden, sind die jeweiligen Stämme als stehendes Totholz an den vorhandenen Obstbäumen der städtischen Grundstücke Flst- Nr. 824 oder 1232 zu fixieren, um ihre ökologische Funktion aufrecht zu erhalten.