

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

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**



**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](mailto:info-tb@walteringenieure.de)

[www.walteringenieure.de](http://www.walteringenieure.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

1	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 74 LBO)	4
1.1	Dächer	4
1.1.1	Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude	4
1.1.2	Dachdeckung	4
1.1.3	Dachaufbauten / Dacheinschnitte	5
1.1.4	Dachform und Dachneigung der Nebenanlagen, Garagen und Carports	5
1.2	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	6
1.3	Werbeanlagen	6
1.4	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	7
1.5	Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten	7
1.6	Einfriedigungen	7
1.7	Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern	8
1.8	Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser, naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung	8
1.9	Antennen	8
1.10	Niederspannungsfreileitungen	8
1.11	Stellplatzverpflichtung	9
1.12	Ordnungswidrigkeiten	9

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Zum Bebauungsplan "Ringacker Erweiterung" im OT Pleutersbach**

---

#### **RECHTSGRUNDLAGEN**

- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 416) BWGültV Sachgebiet 2133-1, zuletzt geändert durch Art. 5 G zur Änd. des Bauberufsrechts vom 10.2.2026 (GBl. Nr. 15)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S 698), BWGültV Sachgebiet 2802-1, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Neufassung des MittelstandsförderungsG und zur Änd. der GemeindeO vom 10.2.2026 (GBl. Nr. 13)

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

## **1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 74 LBO)**

### **1.1 Dächer**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachform, Dacheindeckung, Dachaufbauten von Doppelhäusern sind aufeinander abzustimmen.

#### **1.1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude**

##### **1.1.1.1 zulässige Dachformen (vgl. Einschrieb im Lageplan):**

FD ...	Flachdach
PD ...	Pulldach
SD ...	Satteldach
WD ...	Walmdach
KWD ...	Krüppelwalmdach

##### **1.1.1.2 Dachneigungen siehe Einschrieb im Bebauungsplan**

0 ° bis 45 ° SD, KWD, WD bei Einzelhäusern / Doppelhäusern

7 ° PD bei Doppelhäusern

0-2 ° FD bei Doppelhäusern

34 ° sonstige Dachflächen bei Doppelhäusern

Abweichungen sind dann zugelassen, wenn die gewählte Dachneigung den zuvor genannten Angaben entspricht und die Abweichung für beide Doppelhaushälften zum Tragen kommt.

#### **1.1.2 Dachdeckung**

Zur Dachdeckung bei geneigten Dächern dürfen nur einfarbige ziegelrote bis rotbraune, dunkelbraune sowie einfarbige anthrazitfarbene Dachdeckungsmaterialien verwendet werden. Die Dacheindeckung mit reflektierenden Materialien ist mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Solarzellen unzulässig.

Unversiegelte metallische Dacheindeckungen oder Außenfassaden ohne verwitterungsfeste Beschichtung werden nicht zugelassen.

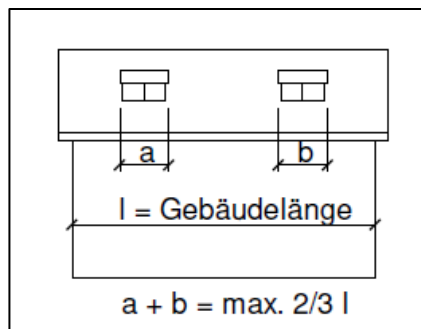
### 1.1.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Alle Dachaufbauten und Einschnitte innerhalb einer Dachfläche müssen mit der Oberkante auf einer einheitlichen horizontalen Flucht liegen und sind einheitlich zu gestalten.

Die Substratstärke ist bei begrünten Dächern mindestens 5 cm stark auszubilden.

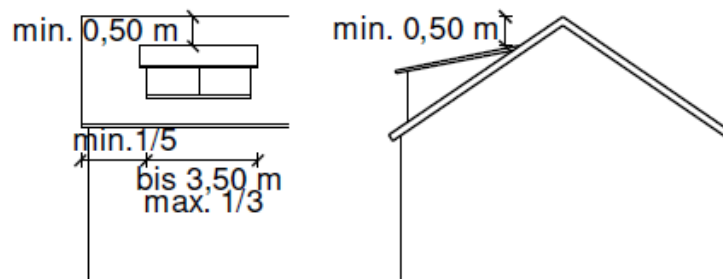
Dachgauben dürfen in ihrer Summe je Dachseite 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Breite der Einzelgaube wird auf 1/3 der Baukörperlänge begrenzt.



Es sind nachfolgend genannte Abstände einzuhalten:

- vom First (senkrecht gemessen) mindestens 0,50 m
- vom Ortgang zur Außenwand Gebäude mindestens 1/5 der Gebäudelänge



### 1.1.4 Dachform und Dachneigung der Nebenanlagen, Garagen und Carports

Freistehende, d.h. nicht an das Hauptgebäude angebaute untergeordnete Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind in ihrer Dachform, Dachneigung, Material und Farbe an das Hauptgebäude anzugleichen.

An das Hauptgebäude angebaute Garagen, Carports und Nebenanlagen sind insbesondere bezüglich Farbe und Material in die Dachgestaltung des Hauptgebäudes zu integrieren.

Innerhalb eines Grundstückes sind aneinandergebaute Garagen und Carports bezüglich der Gestaltung einheitlich auszuführen.

Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen und Carport können auch mit Flachdach ausgeführt werden.

## **1.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.2.1 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig, es sei denn es handelt sich um Sonnenkollektoren oder Solarzellen.

1.2.2 Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Asbestzement, Aluminium, Kunststoff oder ähnlichen Platten und Materialien ist nicht zulässig.

1.2.3 Glas- und Fensterflächen ab 5 m<sup>2</sup> Einzelglasfläche erfordern Vogelschutzglas Als Vogelschutzglas zählt reflexionsarmes Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Das Glas hat mindestens eine der folgenden Eigenschaften zu erfüllen:

- transluzent
- flächig markiert
- UV-reflektierend
- Transparent beschichtet

1.2.4 Carports sind zur öffentlichen Verkehrsfläche (straßenseitige Carportseite) sichtfrei zu gestalten.

## **1.3 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Fassade bis zur Oberkante der Brüstung des 1. Obergeschosses und einer Gesamthöhe von 0,80 m unterhalb der Dachtraufe und nur unbeleuchtet zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufenden Licht sowie Boostern (Lichtwerbung am Himmel) sowie Werbeanlagen auf dem Dach.

#### **1.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 1.4.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.  
Eine dauerhafte Bodenabdeckung mit Folie oder Vlies und Überdeckung mit Kies oder Schotter ist nicht zulässig.  
Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezug durchzuführen.
- 1.4.2 Auf den nicht überbauten Flächen sind je angefangene 400 m<sup>2</sup> ein standorttypischer Laubbaum und je angefangene 200 m<sup>2</sup> ein Strauch anzupflanzen. Die Standorte werden im Zuge der Bepflanzung festgelegt. Die Pflanzungen sind zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen.
- 1.4.3 Hecken sind aus heimischen Laubgehölzen anzulegen.  
Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechtes sind dabei zu beachten.
- 1.4.4 Für die Oberflächenbefestigung von nicht überdachten Flächen, z.B. Zufahrten, Zuwegungen, nicht überdachten Terrassen, etc. sind Steine oder Steine mit ausgebildeter Sickerfuge (Natur- oder Kunststeine) sowie unbefestigte Materialien (z. B. Rasenschotter) zu verwenden. Eine flächenhafte Versickerung des unbelasteten Regenwassers ist zu gewährleisten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
- 1.4.5 Im Untergrund auftretendes Grund-, Hang- oder Schichtenwasser darf nicht in der Kanalisation eingeleitet werden.
- 1.4.6 Im Bereich der Grünflächen sind passierbare Einfriedungen (Boden-Zaun Abstand von 10 cm) auszubilden.

#### **1.5 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.

#### **1.6 Einfriedigungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der Straßen sind nur Einfriedigungen einschließlich Sockelmauern (Sockelmauerhöhe bis 0,50 m) bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m allgemein zulässig, Betonmauern sind zu begrünen oder mit Natursteinen zu verblenden. Stützmauern sind erst ab einem Mindestabstand parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,00 m zugelassen.

### 1.7 **Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf die natürlichen Geländeformen abzustimmen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m allgemein zulässig, Betonmauern sind zu begrünen oder mit Natursteinen zu verblenden.

### 1.8 **Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser, naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Pro Grundstück wird die Errichtung einer Regenwasserrückhalteanlage festgesetzt. Die Anlage ist nach anerkannten Regeln der Technik (ATV Arbeitsblatt A117) in Abhängigkeit zur angeschlossenen Größe der befestigten Fläche (Dach-, Terrasse und Zufahrtsfläche) zu planen und zu bemessen. Die Art der gewählten Anlage (ober- oder unterirdisch, Teich, Zisterne, Behälter, „Raintank“ etc.) ist dem jeweiligen Grundstückseigentümer freigestellt.

Die Anlage muss ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von  $3,0 \text{ m}^3 / 200 \text{ m}^2$  befestigter Fläche (Dach-, Terrasse und Zufahrtsfläche) aufweisen, wobei ein Mindestvolumen von  $4 \text{ m}^3$  nachzuweisen ist. Der nachgewiesene Drosselabfluss in die Regenwasserkanalisation darf  $1,0 \text{ l/s}$  pro  $200 \text{ m}^2$  befestigter Fläche bei einem 5-jährlichen Regenereignis ( $n=5$ ;  $T=30\text{min}$ ) nicht überschreiten. Sollte die Retention in Form eines begrünnten Einstaudaches erfolgen, wird auf den Drosselungsnachweis verzichtet.

Die Notüberläufe von Dachwasserrückhalteanlagen sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Die Grundfläche dieser Anlagen ist nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen.

### 1.9 **Antennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist jeweils maximal eine Außenantenne für Satellitenempfang zulässig.

### 1.10 **Niederspannungsfreileitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Versorgungsleitungen können ober- und unterirdisch verlegt werden. Im Grünstreifenbereich südöstlich ist eine vorhandene erdverkabelte Niederspannungsleitung zugunsten des jeweiligen Betreibers zu dulden.

**1.11 Stellplatzverpflichtung**

(§ 74 Abs.2 Nr. 2 Nr. 1 LBO in Verbindung mit § 37 und § 56)

Je Wohneinheit mit bis zu 45 m<sup>2</sup> Grundfläche ist eine Garage / Carport oder ein Stellplatz nachzuweisen. Für Wohnungen mit mehr als 45 m<sup>2</sup> Grundfläche sind jeweils 2 Garagen, Carports oder Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen wird nicht als Stellplatz angerechnet.

**1.12 Ordnungswidrigkeiten**

(§ 74 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Eberbach,

gez.:.....

Peter Reichert  
Bürgermeister