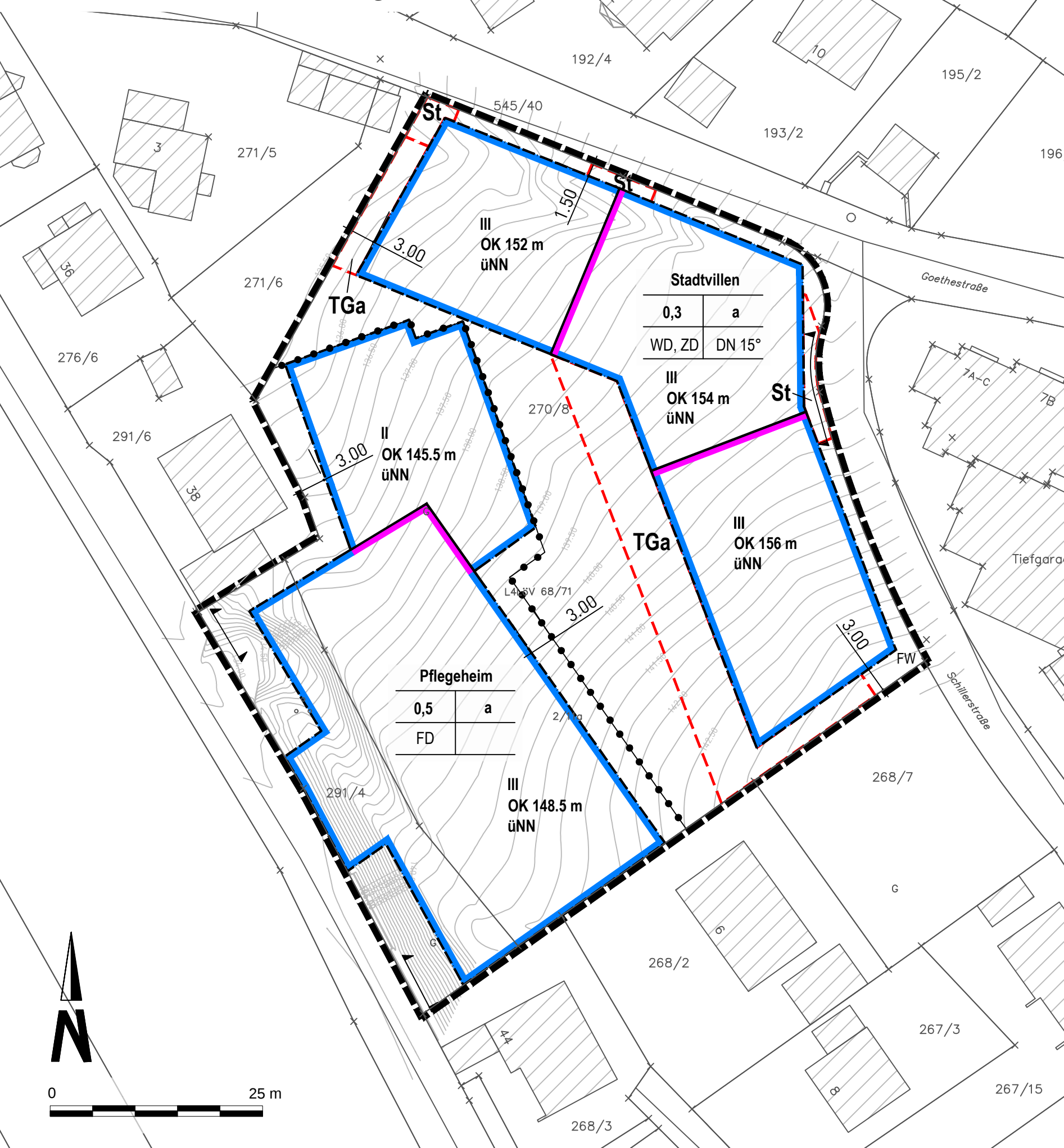


Zeichnerische Festsetzungen



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Hessische Vermessungsverwaltung 2016

Planzeichenerklärung / Legende

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

II	max. Anzahl Vollgeschosse
0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
a	Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
FD	Flachdach
WD	Walmdach
ZD	Zeltdach
DN 28°	maximale zulässige Dachneigung

OK 145.5 m üNN Oberkante Gebäude als Höchstmaß in Metern

Füllschema der Nutzungsschablone

Teilgebiet	
Grundflächenzahl (GRZ)	offene Bauweise
Dachformen	maximale zulässige Dachneigung

Überbaubare Grundstücksfläche

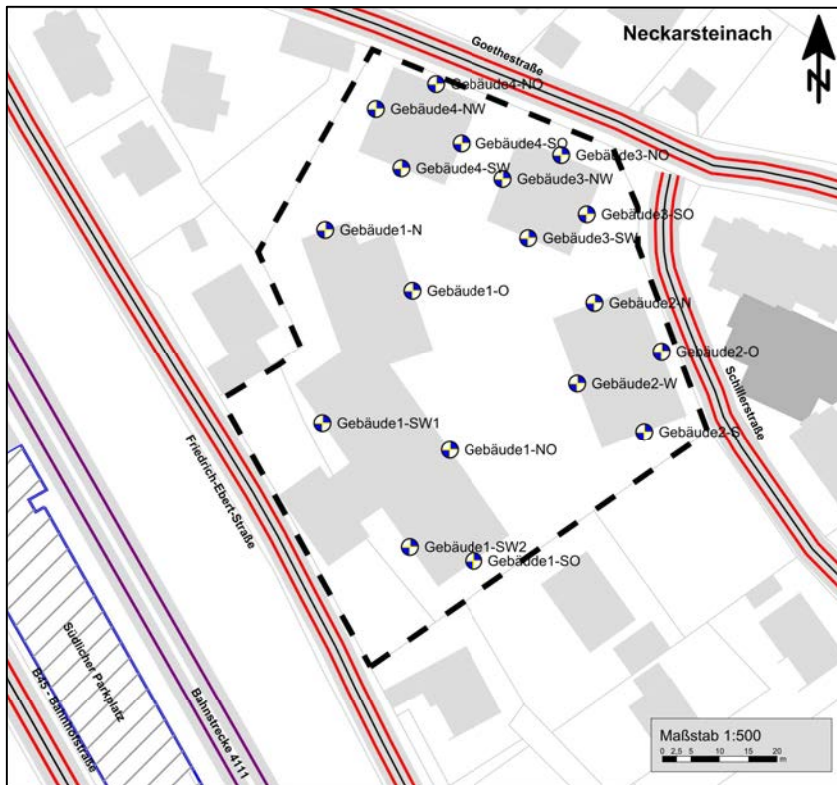
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Geschosshöhen bzw. Gebäudehöhen

Verkehrsflächen

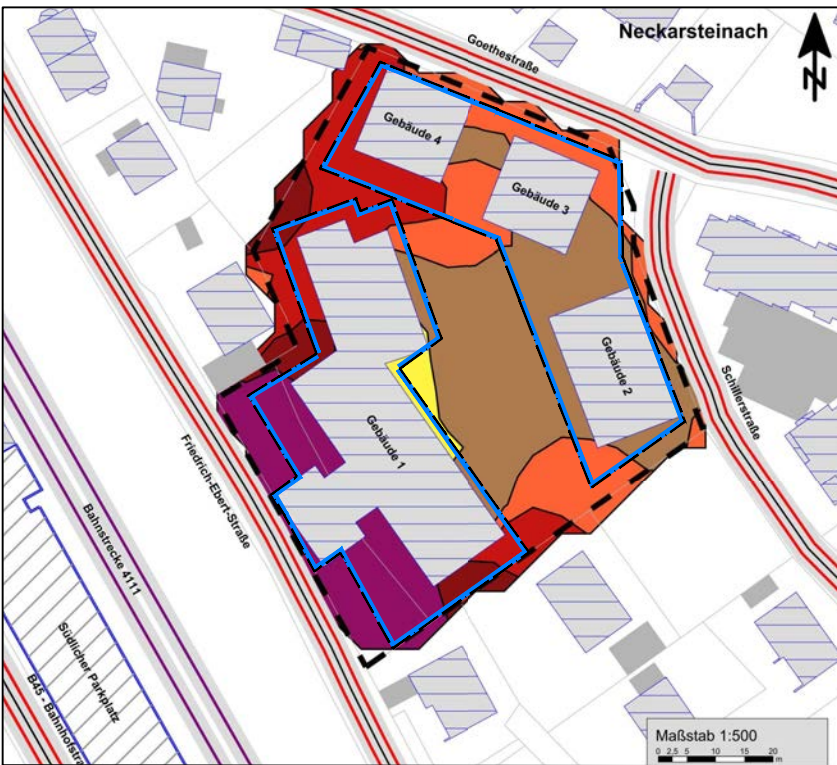
- Ein- und Ausfahrtsbereich (als Festsetzung)

Sonstige Planzeichen

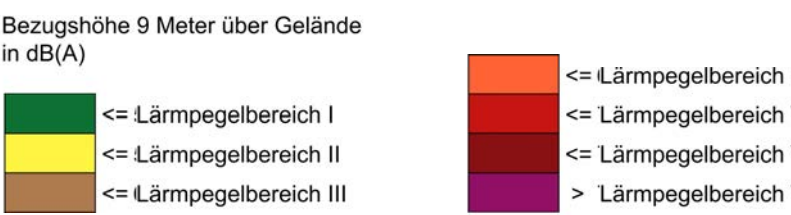
- TGa Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätzen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (nach § 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Maße in Metern (als Hinweis)
- FW Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (als Hinweis)
- Flurstücke mit Flurstücksnummer
- bestehende Gebäude
- Höhenlinien (bezogen auf NN)



Lage der Immissionsorte (ohne Maßstab)
Anlage 1.2 des Gutachtens, Möhler + Partner, Nov. 2016



Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 (ohne Maßstab)
Anlage 1.3 des Gutachtens, Möhler + Partner, Mai 2017



Textliche Festsetzungen

Die Stadt Neckarsteinach erlässt aufgrund

§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, in Verbindung mit der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), mit der letzten Änderung vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294)

den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Altersgerechtes Wohnen und Pflegeheim“ (3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Am Leimenbuckel“) als Satzung.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), neugefasst durch Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- Im Teilgebiet „Pflegeheim“ sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Pflegeheim mit den zugehörigen Neben- und Außenanlagen.
- Im Teilgebiet „Stadt villen“ sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohnnutzung
 - Räume für freie Berufe
 - zugehörige Neben- und Außenanlagen.

(3) Im gesamten Plangebiet sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

§ 2 Bauweise

- Im Teilgebiet „Stadt villen“ wird eine offene Bauweise festgesetzt, mit der Abweichung, dass Gebäude nur bis zu einer Länge von 26 m zulässig sind.
- Im Teilgebiet „Pflegeheim“ wird eine offene Bauweise festgesetzt, mit der Abweichung, dass Gebäude länger als 50 m zulässig sind.

§ 3 Stellplätze, Garagen, Carports und deren Zufahrten

- Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Die festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche gelten für die Gemeinschaftsparkanlagen, wie Tiefgaragen. Einzelne oberirdische Stellplätze können separat von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche angefahren werden.

§ 4 Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf

Bei der Errichtung von Wohngebäuden im Teilgebiet „Stadt villen“ sind mindestens 50 Prozent der Geschossfläche für Wohnungen für alte oder behinderte Menschen zu verwenden. Die betreffenden Wohnungen müssen ohne die Benutzung von Treppen zugänglich sein und eine rollstuhlgerechte Grundrissorganisation und Wohnungsausstattung aufweisen.

Alle anderen Wohnungen müssen ohne die Benutzung von Treppen zugänglich sein.

§ 5 Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer Größe von 50 m² je Teilbereich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

§ 6 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

- Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt in die vorhandenen Kanäle abzuleiten.
- Das anfallende Drainagewasser ist direkt bzw. mittels Sickerschächten zu versickern.

§ 7 Immissionsschutz

Zur Abwehr von erhöhten Verkehrslärmimmissionen von der Bundesstraße B37/45 und den umliegenden Straßen, der Bahnlinie Heidelberg-Eberbach und der Schifffahrt auf dem Neckar sind Schallschutzvorkehrungen zu treffen.

- Im Plangebiet sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume auf den von der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

- Aufenthaltsräume im Sinne des Absatzes 1 sind solche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (AII/MI 1991, S. 220, 248) mit Änderungen vom Januar 2001 (AII/MI 2002, S. 1156).

- Soweit sich dies nicht ermöglichen lässt, sind Gebäude an den Außenbauteilen durch baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 (Schallschutzwand und/oder Außenbauteile mit entsprechendem Schallmaß) gegen Verkehrslärmwirkungen zu schützen. Die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist entsprechend der dargestellten Außenlärmsituation zu erbringen. Die nachfolgende Tabelle gibt die Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden wieder. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße auf Basis der DIN 4109 zu ermitteln.

Nächtlicher Lärmpegel gemäß Anlage 2.1 zum Schallgutachten in dB(A)	Lärmpegelbereich gemäß Tabelle 8 der DIN 4109	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien				Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räumen in Beherbergungsstätten, Unterrichts- räumen und Ähnliches		Büro- räume und Ähnliches	
		erf. R'w, res. des Außenbauteils in dB							
48 – 52	III	40	35					30	
53 – 57	IV	45	40					35	
58 – 62	V	50	45					40	

Schalldämm-Maße nach DIN 4109 vom Nov. 1989, Tab. 8

Übersteigt der nächtliche Lärmpegel die in Tabelle 8 angegebenen Werte, sind Sonderkonstruktionen notwendig.

- In den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen sind schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung der Räume gewährleisten. Hinweis: Der Nachweis der Anforderungen an die Luftschalldämmung bei gleichzeitiger Belüftung der schutzbedürftigen Räume ist mit den Bauvorlagen durch ein qualifiziertes Gutachten zu erbringen.
- Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen und Schallschutzkonstruktionen im belüfteten Zustand sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der Aufenthaltsräume der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 49 dB(A) in der Nacht nicht überschreitet.
- Für den Teilbereich „Stadt villen“ wird festgesetzt, dass die Wohnnutzung sowie andere Nutzungen mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen erst aufgenommen werden dürfen, wenn das Gebäude im Teilgebiet „Pflegeheim“ mit einer Oberkante von mindestens 144 m ü NN im nördlichen Teil und 147 m ü NN im südlichen Teil errichtet wurde.

§ 8 Örtliche Bauvorschriften

- Im Planbereich sind Dachaufbauten außer für technische Anlagen unzulässig. Diese dürfen maximal 10 % der Dachfläche einnehmen. Dachaufbauten sind einzuhausen und mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken. Dies gilt nicht für Aufzugsüberfahrten.
- Die Bestimmungen des Absatzes 1 gelten nicht für Photovoltaikanlagen. Diese dürfen bis zu 40 % der Dachflächen einnehmen.
- Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind senkrecht gegliederte Einfriedungen oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Abweichend hiervon ist die Erhaltung und Sanierung der Stützmauer entlang der Friedrich-Ebert-Straße ohne Höhenänderung zulässig.
- An seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Drahtzäune sind nur mit Bepflanzung zulässig.
- Zwischen den Teilbereichen „Stadt villen“ und „Pflegeheim“ sind durchgehende Einzäunungen unzulässig. Zulässig ist die Einzäunung von Teilbereichen, bspw. für besondere Personengruppen des Pflegeheims.
- Bei der Errichtung von Einfriedungen sind durchlaufende Sockel nicht zulässig. Darüber hinaus ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

§ 9 Grünordnung

- Nicht befestigte Freiflächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten.
- Dächer von Gebäuden, die als Flachdächer ausgeführt sind, sind auf mind. 70% der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Dies gilt nicht für Gebäude, deren Grundfläche kleiner als 20 m² ist.
- Die Vegetationsschicht für Grünflächen über Tiefgaragen bzw. unterbauten Flächen muss mindestens 60 cm stark sein. Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.
- Ebenere private Stellplätze sind mit behindertengerechtem Belang herzustellen. Das Niederschlagswasser ist seitlich zur Versickerung zu bringen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen.

§ 10 Pflanzliste

Juglans regia Pyrus calleryana 'Chanticleer' Prunus avium Sorbus aucuparia Acer campestre Acer platanoides	Walnuss Stadt-Birne Vogel-Kirsche Eberesche Feld-Ahorn Spitzahorn
Malus domestica z.B. 'Bretbacher', 'Jakob Fischer', 'Goldparmäne' Pyrus communis z.B. 'Gute Graue', 'Highland', 'Pastorenbirne' Prunus domestica z.B. 'Bühler Frühzwetsche', 'Große Grüne Reneklade', 'Hauszwetsche' in Typen	Apfel Birne Hauszwetsche

Amelanchier ovalis Acer campestre Corylus avellana Cornus sanguinea Crataegus laevigata Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum	Rosa canina Sambucus nigra Viburnum opulus Felsenbirne Feld-Ahorn Haselnuss Roter Hartriegel	Zweigriffeliger Weißdorn Gewöhnlicher Liguster Gewöhnliche Heckenkirsche Hunds-Rose Schwarzer Holunder Gemeiner Schneeball
--	--	---

Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden festgesetzt:

Mindestgrößen und Qualitäten

Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

Bäume/Hochstämme

mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen
Stammumfang 16-18 (Obstbäume 12-14)

Sträucher

Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt,
1 Stück pro 1,5 m²

§ 11 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

Hinweise

- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in § 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen sowie Gebäudeabrissen zu beachten.
- Da das Plangebiet ein möglicher Lebensraum für Reptilien ist und nicht auszuschließen ist, dass eine Besiedlung durch geschützte Arten erfolgt, sollte vor Baubeginn eine Kontrolle durch eine fachlich qualifizierte Person vorgenommen werden.
- Wenn bei Erdbauarbeiten Bodendenkmäler oder Fundgegenstände entdeckt werden, sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden bei der Stadt Neckarsteinach, Abteilung Bauen, Umwelt, Technik im Rathaus, Hauptstraße 7 zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Am Leimenbuckel" ist nach § 13a BauGB von der Stadtverordnetenversammlung Neckarsteinach am 18.07.2016 getroffen worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 01.08.2016 bis einschließlich 09.09.2016 durchgeführt.

Der Entwurf ist von der Stadtverordnetenversammlung am 06.03.2017 gebilligt worden. Der Entwurf mit der Begründung wurde vom 23.03.2017 bis einschließlich 28.04.2017 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt hat zum Entwurf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 09.03.2017 eingeholt. Es wurde um Äußerung bis zum 21.04.2017 gebeten.

Der geänderte Entwurf wurde der betroffenen Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 12.06.2017 beteiligt. Es wurde um Stellungnahme bis zum 23.06.2017 gebeten.

Betroffene Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben bzw. E-Mail vom 12.06.2017 erneut beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum 23.06.2017 abzugeben sind.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.07.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Am Leimenbuckel" als Satzung beschlossen.

Neckarsteinach, den 20.07.2017

(Bürgermeister)

Ausfertigung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht in ihrem textlichen und zeichnerischen Inhalt der am 20.07.2017 beschlossenen Fassung.

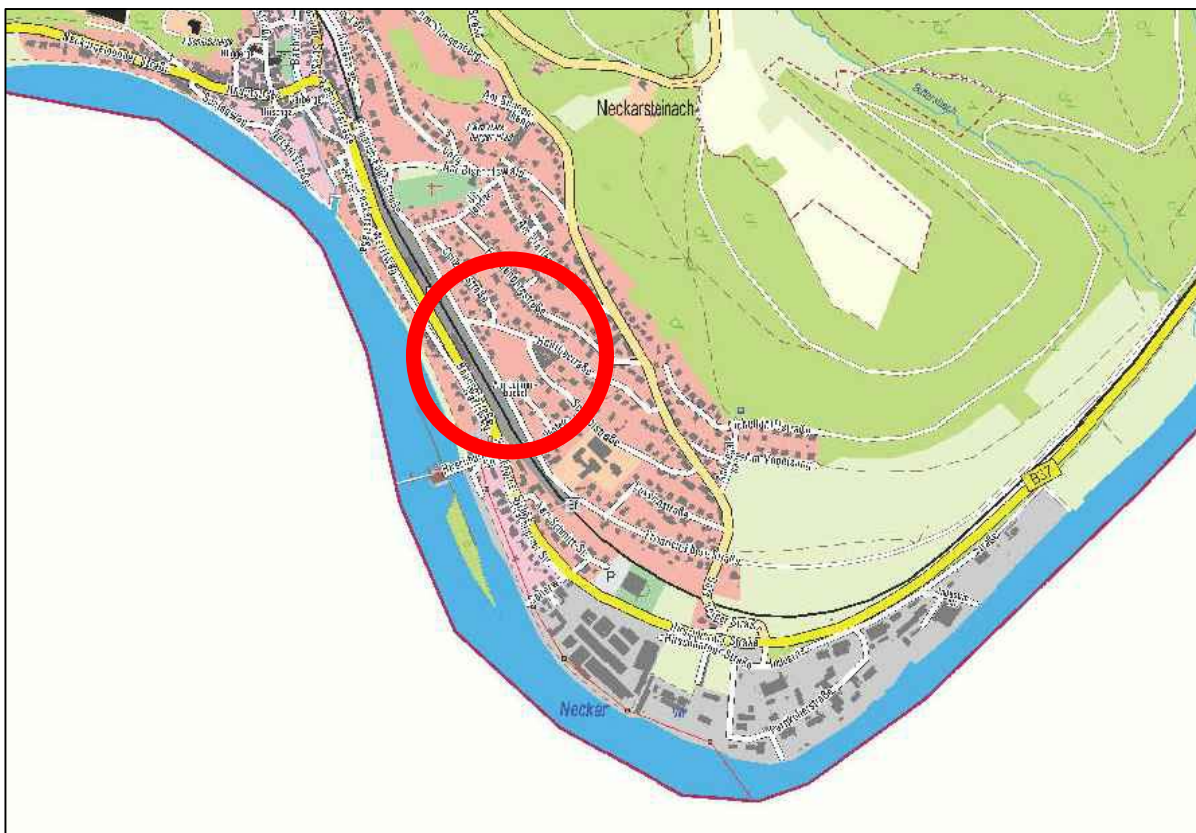
Neckarsteinach, den 20.07.2017

(Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss wurde am 20.07.2017 öffentlich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Am Leimenbuckel" ist damit in Kraft getreten.



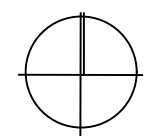
Stadt Neckarsteinach
Kreis Bergstraße



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Altersgerechtes Wohnen und
Pflegeheim“ mit integriertem Vorhaben-
und Erschließungsplan (3. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 17 „Am Leimenbuckel“)

- Satzungsfassung -

**GROSSER-SEEGER
& PARTNER**
Großweidenmühlstr. 28a-b
90419 Nürnberg
Tel.: 0911/310427-10
Fax: 0911/310427-61



M 1: 500

Nürnberg, den 26.06.2017
Bearbeitung: KD, SG