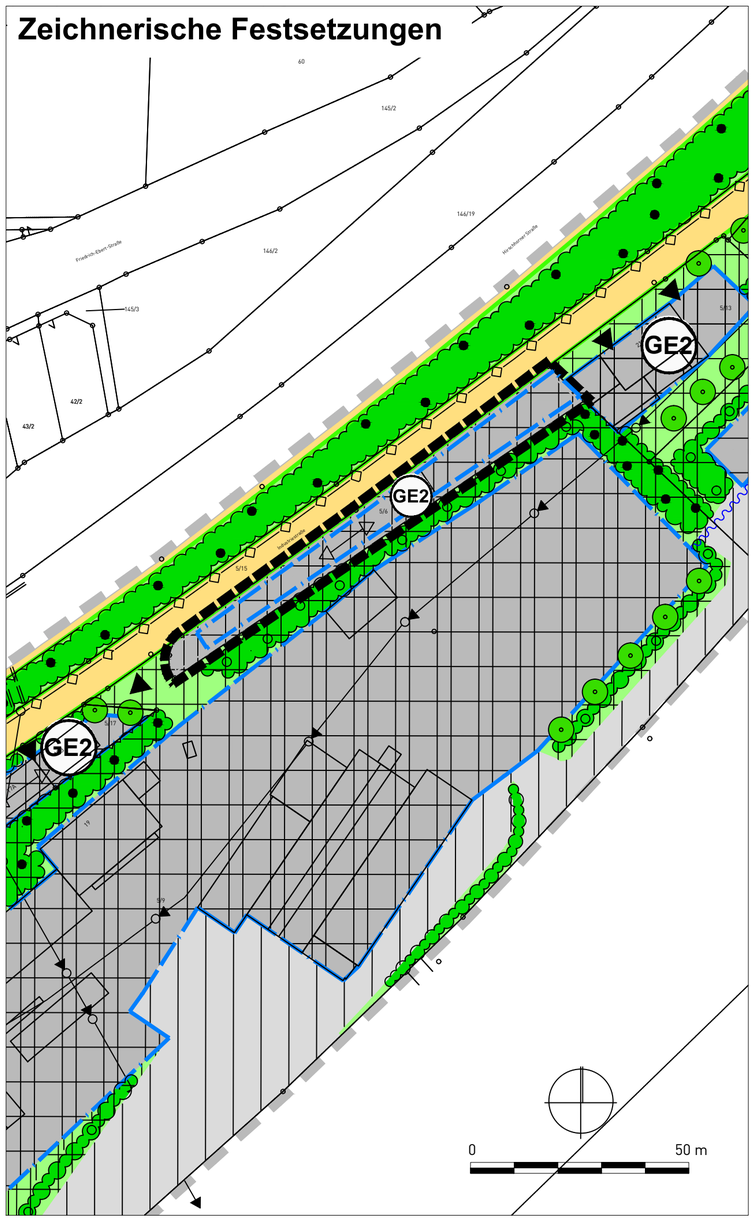
Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 8. Änderung
- Baugrenze
- GE – Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
- Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Hinweise durch Planzeichen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Zufahrt
- Private Grünfläche
- Baum zu pflanzen
- zu pflanzende Gehölze
- zu erhaltende Gehölze
- Abwasserdruckleitung
- Abwasserleitung
- 367/4 – Flurstücksgrenzen
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 25 Im Hofgut

Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Im Hofgut“ vom ……

Die Stadt Neckarsteinach erlässt aufgrund von

§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, der 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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), und in Verbindung mit der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Neufassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)

die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Im Hofgut“ als Satzung. Der Planteil ist Bestandteil dieser Satzung. In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

§ 1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9Abs.1 Nr. 1 BauGB)

(1) Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.
(2) Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt maximal 1,2.
(3) Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.
(4) Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.
(5) Die maximale Traufhöhe beträgt 7,50 m. Als Traufhöhe gilt das senkrechte Maß von der Bezugsebene bis zur Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
(6) Die Höhe des Fußbodens des Erdgeschosses beträgt maximal 0,60 m.
(7) Bezugsebene für die Ermittlung von Traufhöhe und Höhe des Fußbodens des Erdgeschosses ist die Höhe der jeweils unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Oberkante des Bürgersteigs, gemessen senkrecht zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

§ 2 Bauweise (§ 9Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass im rückwärtigen Bereich (Grundstücksgrenze zu Flurstück Nr. 5/9 der Flur 3) die Tiefe der Abstandsfläche 1,50 m beträgt.

§ 3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

(1) Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zugelassen, außer:
- Anlagen für die Versorgung und Abwasserbeseitigung
- Stützmauern bis 1,50 m Höhe

§ 4 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

(1) Die Außenwandflächen und außen sichtbaren Konstruktions- und Gestaltungselemente sind in Farbe und Formgebung, Struktur und Materialwahl landschaftsgerecht abzustimmen.
(2) Putz und Anstriche sind nur in gedeckten Erdfarben zugelassen.
(3) Ausnahmen können für Werbezwecke zugelassen werden, wenn die Größe der erforderlichen Fläche eine Breite von 3,0 m und eine Höhe von 0,80 m nicht überschreitet. Es dürfen nur Farben verwendet werden, die mit Verkehrssignalfarben nicht zu verwechseln sind.
(4) Die Dachneigung beträgt maximal 25°. Ausnahmen können bei zweigeschossiger Bauweise bis 45° zugelassen werden.
(5) Wertstoff- und Abfallbehälter sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen und, soweit sie nicht in geschlossenen Räumen untergebracht werden, mit einem begrünten Sichtschutz zu umgeben.

§ 5 Einfriedungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

(1) Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Sie müssen als sockellose und lichtdurchlässige Drahtgeflecht-, Eisengitter- oder Holzzäune oder als Hecken ausgeführt werden.
(2) Türen und Tore in Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum aufschlagen. Zugelassen sind je Grundstück bis zu 2 Tore von bis zu 9,00 m Breite.
(3) Stützmauern sind bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Größere Geländesprünge sind zu terrassieren.

§ 6 Außenanlagen, Grünflächen, Anpflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

(1) Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
(2) Für je 5 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum (siehe Pflanzempfehlung) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
(3) Das auf dem Parkplatz anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Die Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. Ökopflaster) zu befestigen.
(4) Die befestigten Bereiche sind wasserdurchlässig anzulegen.

Hinweise:

1. Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in § 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplans und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen zu beachten. So sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen (nur von Oktober bis Februar) und bei Baufeldräumungen sicher zu stellen, dass sich keine geschützten Arten (z.B. Brutvögel, Äskulapnatter) im Baufeld befinden und verletzt oder getötet werden können.
2. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße einzureichen.
3. Erdwärmenutzung: Für die Nutzung von Erdwärme ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.
4. Pflanzempfehlung

Laubbäume I. und II. Ordnung

Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Corylus colurna	Baum-Hasel
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" oder "Punicea"	Rotdorn
Juglans regia	Walnuss
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadt-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn

Sträucher

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

Kletter- bzw. Rankpflanzen

Hedera helix	Efeu
Wisteria sinensis	Glyzinie
Parthenocissus spec.	Wilder Wein in Arten
Polygonum aubertii	Knöterich
Clematis spec.	Waldrebe

Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen:

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

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB von der Stadtverordnetenversammlung Neckarsteinach am 10.03.2014 getroffen worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 02.06.2014 bis einschließlich 30.06.2014 durchgeführt.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf ist von der Stadtverordnetenversammlung am 28.07.2014 gebilligt worden. Der Entwurf mit der Begründung wurde vom 08.08.2014 bis einschließlich 08.09.2014 öffentlich ausgelegt.

Behördenbeteiligung

Die Stadt hat zum Entwurf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 29.07.2014 eingeholt. Es wurde um Äußerung bis zum 05.09.2014 gebeten.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.10.2014 die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 als Satzung beschlossen.

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde am 16.10.2014 öffentlich bekannt gemacht. Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 ist damit in Kraft getreten.

Neckarsteinach, den 19.11.2014

(Bürgermeister)

STADT NECKARSTEINACH Siegel 1

Ausfertigung

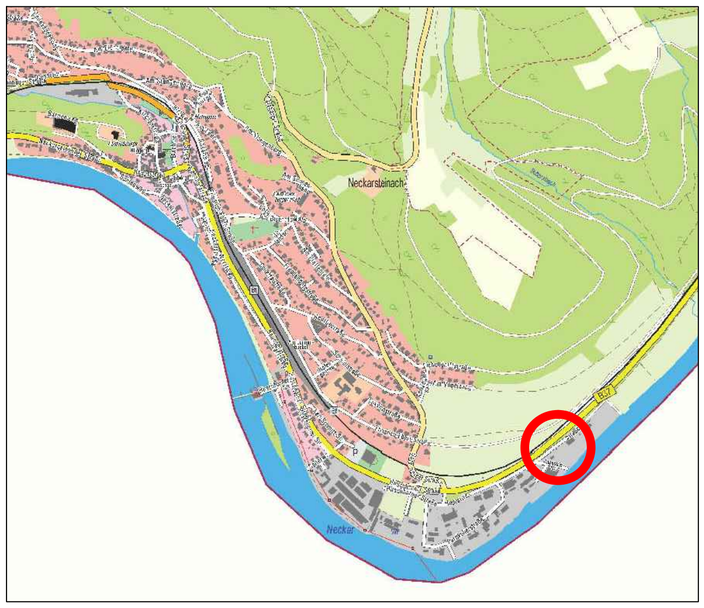
Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht in ihrem textlichen und zeichnerischen Inhalt der am 06.10.2014 beschlossenen Fassung.

Neckarsteinach, den 19.11.2014

(Bürgermeister)

STADT NECKARSTEINACH Siegel 1

Stadt Neckarsteinach
Kreis Bergstraße



8. Änderung Bebauungsplan Nr. 25
Im Hofgut

- Satzungsfassung -

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

M 1: 1.000

Nürnberg, den 07.10.2014
Bearbeitung: BW, KD, DD

M:\Projekte Odenwald\Hirschhorn_Neckarsteinach\Neckarsteinach\Bebauungspläne\BP_ImHofgut_8Änd\Zeichnungen\Satzungsfassung\BP_ImHofgut_Änderung8_20141119_gez.dwg