

# STADT NECKARSTEINACH

## BEBAUUNGSPLAN NR. 31 MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

### AM MATZENHÄUSEL

Übersichtsplan 1: 10 000



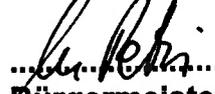
<b>Grosser-Seeger</b> Landschaftsarchitekten Großweidenmühlstraße 28a-b 90419 Nürnberg	<b>Verfahrensstand:</b> <b>Genehmigungsfassung</b>
<b>Geprüft:</b>	Kreisarchitekt des Kreises Bergstraße <b>Rechtsexemplar</b>
<b>Änderungen:</b>	Satzung veröffentl. am <u>18. 12. 2003</u> Rechtswirksam am <u>19. 12. 2003</u>

**VERFAHRENSVERMERKE:**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 17. Juni 2002 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 "Am Matzenhäusel" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26. Sept. 2002 durch das amtliche Mitteilungsblatt Nr. 39 ortsüblich bekannt gemacht.

Neckarsteinach, den 05.08.03

  
Bürgermeister



- Der Magistrat -  
  
Stadtrat

**BETEILIGUNG DER BÜRGER**

Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB hat durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes in der Zeit vom 03.03.2003 bis 28.03.2003 stattgefunden.

Neckarsteinach, den 05.08.03

  
Bürgermeister



- Der Magistrat -  
  
Stadtrat

**TRÄGERBETEILIGUNG**

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4 BauGB mit Schreiben vom 24.02.2003 beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum 28.03.03 abzugeben sind.

Neckarsteinach, den 05.08.03

  
Bürgermeister



- Der Magistrat -  
  
Stadtrat

**OFFENLEGUNG**

Der Plan ist mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.05.2003 als Entwurf beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung in der Zeit vom 02.06.2003 bis einschließlich 23.06.2003 öffentlich ausgelegt.

Neckarsteinach, den 05.08.03

  
Bürgermeister



- Der Magistrat -  
  
Stadtrat

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluss vom 21.07.2003 den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Neckarsteinach, den 05.08.03

  
Bürgermeister



- Der Magistrat -  
  
Stadtrat

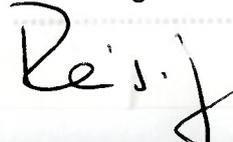
**GENEHMIGUNG**

Das Regierungspräsidium hat am ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 4 BauGB genehmigt.  
Darmstadt, den .....



Die Wirkung des § 10 Abs. 2 BauGB ist mit Ablauf des 18.11.03 eingetreten.

Im Auftrag



**INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS**

# Zeichenerklärung für Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

## Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

## Maß der baulichen Nutzung

|| Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

WH 10 m maximale Wandhöhe  
zur Straßenseite

FH 15 m maximale Firsthöhe

GRZ 0,3 Grundflächenzahl

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



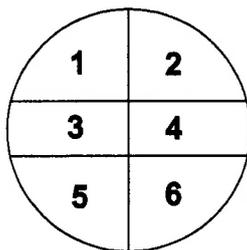
Baulinie



Fläche für Nebenanlagen: Stellplätze, Carports, Garagen



Hauptfirstlinie



## Nutzungsschablone:

1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der  
zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude

2 max. Zahl der Vollgeschosse

3 Grundflächenzahl GRZ

4 FH = zul. Firsthöhe

5 Bauform, Bauweise

6 WH = zul. Wandhöhe



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

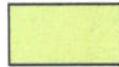
## Verkehrsflächen



**Straße**



**Fußweg**



**Straßenrand**



**Schotterweg**



**Straßenbegrenzungslinie**

## Grünflächen



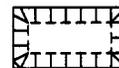
**arten- und strukturreiche Hausgärten**

## Wald- und Landwirtschaftsflächen



**Wald**

## Natur und Landschaft



**Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft:  
Aufbau eines gestuften Waldrandes gem. Begründung Kap. 7.6.3**



**Baumhöhen durch Plenternutzung auf 15 bis 30 m begrenzen**



**Erhalt von Einzelbäumen**

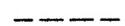


**Pflanzen von Bäumen und Sträuchern nach  
Artenliste im Textteil (exemplarisch)**



**Anlegen einer Trockenmauer aus ortstypischem Gestein**

## Zeichenerklärung für Hinweise

-  Grenze Landschaftsschutzgebiet Bergstraße - Odenwald
-  30 m Abstandslinie von den geplanten Baufenstern
-  vorhandene Grundstücksgrenzen
-  geplante Grundstücksgrenzen
- $\frac{4}{3}$  Flurstücksnummer
-  5.00 Bemaßung in m

## Legende Ausgleichsplan

-  Extensive Feuchtwiese
-  Flutmulde / Feuchtwiese
-  Weiden-/Erlenauwald
-  Feldgehölz
-  Bachröhricht
-  Bachlauf, Tümpel
-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Erhalt von Einzelbäumen
-  Grenze Überschwemmungsgebiet (nachrichtlich)

stab 1 : 500



Flur 2

Am

