

Die Stadt Neckarsteinach erlässt
aufgrund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert am
24.06.2004, in Verbindung mit Art. 81 der Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.05.2002
die folgende

1. Änderung des Bebauungsplan 31 'Am Matzenhäusel' als Satzung

Für das Baugebiet 31 'Am Matzenhäusel' gilt das Planblatt vom 18.03.2005 sowie die folgenden
textlichen Festsetzungen:

Kreisausschuß des Kreises Bergstraße

Rechtsexemplar

Satzung veröffentl. am 01.09.2005

Rechtswirksamkeit am 02.09.2005

Art der baulichen Nutzung

§ 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- § 2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
- (1) Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3.
- (2) Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche
nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen ausgeführt
werden.

- § 3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.

- § 4 Zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)
- (1) Die zulässige Wandhöhe zur Darsberger Straße wird auf 10 m begrenzt.

- (2) Die Wandhöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe der Bordsteinkante an der Darsberger
Straße und läuft bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss
der Wand. Die Messung erfolgt in einem rechten Winkel, gemessen in der Wandmitte des
entstehenden Gebäudes zu der Straßengrundstücksgrenze.
- (3) Die zulässige Firsthöhe, gemessen über der mittleren Höhe der Bordsteinkante an der
Darsberger Straße, beträgt 15 m. Die Messung erfolgt in einem rechten Winkel, gemessen in
der Wandmitte des entstehenden Gebäudes zu der Straßengrundstücksgrenze.

Bauweise

- § 5 Bauweise (§ 22 BauNVO)
- (1) Es gilt die offene Bauweise.
- (2) Für die Errichtung von Doppelhäusern ist abweichend eine einseitige Grenzbebauung
zulässig.
- § 6 Hausform (§ 22 BauNVO)

Innerhalb des Baufensters ist entsprechend Planeintrag die Errichtung von Einzel- und
Doppelhäusern oder nur von Doppelhäusern zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

§ 7 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

(1) Siehe Planeintrag.

(2) Die Baugrenzen gelten auch für unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile.

(3) Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der Baufenster sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.

Stellung der baulichen Anlagen

§ 8 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Für die zulässige Gebäudestellung sind die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungspfeile maßgebend.

(2) Von der zulässigen Gebäudestellung können für gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnete Querbauten Abweichungen zugelassen werden.

Grünflächen

§ 9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1) Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.

(2) Die arten- und strukturreichen Hausgärten sind extensiv zu nutzen. Intensive Nutzungen wie Sitzbereiche, Rasenflächen und Nutzgärten dürfen einen maximalen Flächenanteil von ca. 30% der Freifläche einnehmen.

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 10 Ausgleichsflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Es gelten weiterhin die im Bebauungsplan festgesetzten und in dessen Begründung beschriebenen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild.

(2) Als Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des zusätzlichen Eingriffes in Natur und Landschaft durch die 1. Änderung des Bebauungsplans werden Ausgleichsflächen festgesetzt (§ 1a Abs. 3 BauGB). Diese Flächen werden den Eingriffsflächen zugeordnet.

(3) Die Maßnahmenbeschreibung in Kapitel 5.3 der Begründung ist verbindlicher Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Brennstoffe

§ 11 Verbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Die Verwendung von Schweröl, Altöl und Abfällen sowie von nicht luftgetrocknetem Holz als Brennstoff ist nicht zulässig. Dasselbe gilt für die Verbrennung von Abfällen zum Zwecke der Beseitigung.

Pflanzgebote und Pflanzzerhaltung

§ 12 Pflanzgebote und Pflanzzerhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1) Je angefangene 100 m² Grundstück ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (siehe Artenliste in der Begründung) als Hochstamm zu pflanzen. Bestehende erhaltenenwerte Bäume werden angerechnet.

(2) Nadelgehölze dürfen nicht mehr als 20% des Gehölzbestands auf dem Grundstück umfassen.

(3) Die mit Pflanzzerhaltungsgebot belegten Gehölze sind zu erhalten. Beim Abgang sind sie artengleich zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften

§ 13 Dachgestaltung (§ 81 HBO)

(1) Dachaufbauten und -einschnitte dürfen je Gebäudeseite eine Gesamtlänge von nicht mehr als 50% der Trauflänge der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen.

(2) Dachaufbauten und -einschnitte müssen vom Ortsgang, First (vertikal gemessen), von anderen Bauteilen und Dachaufbauten einen Abstand von mindestens 1 m einhalten. Sie sind mindestens 1 m von der Hausfront zurückzusetzen.

§ 14 Einfriedungen (§ 81 HBO)

(1) Einfriedungen sind als sockellose Holzlatten- oder Drahtzäune zu errichten.

(2) Der Bodenabstand oder der seitliche Abstand der Zaunelemente soll ein Breite von mindestens 10 cm betragen.

§ 15 Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern (§ 81 HBO)

(1) Bei Doppelhäusern müssen sich die beiden Doppelhaushälften in Höhe und Breite angleichen (Deckungsgleicher Anbau) Nach der Errichtung der ersten Doppelhaushälfte ist dies auf dem Nachbargrundstück durch Baulast zu sichern.

(2) Die Fassadengestaltung muss sich in der Gesimshöhe, der Tür- und Fenstergestaltung sowie in der Wahl der Putze, Farben und Verkleidungen untereinander anpassen und

angleichen, um einen möglichst einheitlichen und architektonisch ansprechenden Baukörper zu erhalten.

Stadt Neckarsteinach
LANDKREIS BERGSTRASSE



BEBAUUNGSPLAN NR. 31 AM MATZENHÄUSEL

1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

18.03.2005

Kreisverwaltung des Kreises Bergstraße
Rechtsexemplar
Satzung veröffentl. am
01.09.2005
Rechtsanwaltsamt
02.09.2005

Grosser-Seeger
Landschaftsarchitekten
Großweidenmühlstraße 28 a-b
90419 Nürnberg

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass	3
2	Geltungsbereich	3
3	Änderungsverfahren	3
4	Inhalte der Änderung	4
4.1	Maß der baulichen Nutzung	4
4.2	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	4
4.3	Waldabstand	4
5	Kompensation	5
5.1	Ausgangszustand	5
5.2	Flächenbilanzierung	5
5.3	Externe Ausgleichsmaßnahmen	5
7	Flächenbilanz	7
8	Pflanzempfehlung	8

1 Planungsanlass

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neckarsteinach hat am 06.12.2004 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Matzenhäusel“ zu ändern. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am

Ziel der Änderung ist es, eine höhere Flexibilität für die Bebauung des Gebietes zu erreichen. Die im Bebauungsplan auf eine Doppelhausbebauung angelegten Baufenster sollen in Teilbereichen dahingehend überarbeitet werden, dass eine Bebauung mit Einzelhäusern erleichtert wird.

2 Geltungsbereich

Die 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 „Am Matzenhäusel“. Das Baugebiet liegt am nordöstlichen Rand des bebauten Ortsgebiets von Neckarsteinach im Gewann „Am Matzenhäusel“ an der Darsberger Straße.

3 Änderungsverfahren

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird nach § 13 BauGB ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Es werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG besteht. Durch die Änderung ist auch keine zusätzliche Beeinträchtigung der Schutzgüter des § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB zu erwarten. Hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf Kapitel 5 Kompensation verwiesen.

Im vereinfachten Verfahren kann auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und §4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Von einer Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB, den Umweltbericht nach §2a BauGB und der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wird ebenfalls abgesehen. Weiterhin entfällt die Pflicht zur Überwachung der Umweltauswirkungen der Planung nach §4c BauGB.

Aus Gründen der Klarheit wird der gesamte Bebauungsplan (ohne den zweiten Geltungsbereich für die Kompensationsmaßnahmen) in die erste Änderung einbezogen und werden die textlichen Festsetzungen insgesamt neu abgefasst. Sie ersetzen damit die bisherigen Festsetzungen.

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich nur auf die Änderungen gegenüber der bisherigen Planung.

4 Inhalte der Änderung

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Während die Grundflächenzahl GRZ mit 0,3 unverändert bleibt, entfallen die bisherigen Regelungen der zulässigen Wohnungszahl. Die Festsetzung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, stellt ausreichend sicher, dass in dem Gebiet keine unerwünscht verdichtete Bebauung entsteht. In einem Teilbereich ist – entsprechend der im Planblatt eingetragenen Baufenster – nur eine Bebauung mit Doppelhäusern zulässig.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Durch zusammenhängende Baufenster werden Bauherren und Stadt bei der Anordnung der einzelnen Gebäude, auch hinsichtlich der Grundstücksgrößen, erheblich flexibler. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise und der Hausformen Einzel- und Doppelhaus wird eine durchgehende Bauzeile entlang der Darsberger Straße verhindert.

Richtung Norden wird die überbaubare Grundstücksfläche erweitert, da hier eine Ablösung des Waldabstandes durch Grundstückskauf möglich wurde.

Auf die bisherige Festsetzung von Baulinien wird verzichtet. Aufgrund der Tiefe des Baufensters und der topographischen Situation wird die städtebauliche Fassung der Darsberger Straße durch die Bebauung als ausreichend angesehen.

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen kennzeichnen nicht nur den Verlauf des Dachfirsts, sondern auch die Ausrichtung der Gebäude (Breit- und Schmalseite). Für untergeordnete Bauteile sind als Ausnahme Abweichungen möglich.

4.3 Waldabstand

Entsprechend der geänderten überbaubaren Grundstücksfläche wird der Bereich der Baumhöhenbegrenzung auf 15-30 m (vgl. bisheriger Bebauungsplan) leicht angepasst.

Das nördliche Walddreieck zwischen Straße und Fußweg wurde von Hessen Forst an einen privaten Eigentümer übertragen, der damit auch die Sicherungspflicht gegenüber der Bebauung und den Verkehrswegen übernimmt. Der Bereich ist im Planblatt durch Schraffur gekennzeichnet. Die Fläche ist weiterhin als Wald festgesetzt und entsprechend zu bewirtschaften, Rodungen sind genehmigungspflichtig.

Die im Planblatt gekennzeichnete Fläche soll als stufiger Waldaußenrand mit einer Strauchzone und Bäumen 2. Ordnung gestaltet werden. Die Wuchshöhen sind auf 2 – 28 m zu begrenzen.

5 Kompensation

5.1 Ausgangszustand

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind Eingriffe durch die geplante Bebauung zu erfassen, zu bewerten und Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe zu schaffen. Grundlage dafür bildet eine Erfassung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der unmittelbaren Umgebung.

Für den bisherigen Bebauungsplan wurde auf Grundlage einer ausführlichen Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich eine Reihe von Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Diese haben weiterhin Gültigkeit.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans bedeutet eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche um ca. 300 m², allerdings größtenteils zu Lasten bisher als Flächen für Nebenanlagen vorgesehener Bereiche. Zudem wird nicht die gesamte ausgewiesene Fläche tatsächlich überbaut werden, da dies aus Gründen von Grundrissgestaltung und Belichtung, aber auch aufgrund der festgesetzten GRZ und des Abstandsrechts nicht möglich sein wird. Eine exakte Eingrenzung ist hier jedoch – da bewusst eine flexible Bebauung ermöglicht werden soll – nicht sinnvoll.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild entsprechen weitestgehend denen der ursprünglichen Planung, da die Bebauung in ihren Grundzügen nicht verändert oder verdrichtet wird.

5.2 Flächenbilanzierung

Für die flächenmäßige Bilanzierung gemäß Ausgleichsabgabenverordnung AAV wurden folgende Annahmen getroffen:

- Da für das Gebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, werden dessen Festsetzungen als Ausgangszustand („Bestand“) angesehen. Es werden nur die diesem gegenüber entstehenden Veränderungen erfasst.
- Die Bewertungen sowie Zu- und Abschläge zu den Biotopwerten werden aus dem Bebauungsplan übernommen.

In der Bilanzierung (siehe Anhang) ergibt sich ein **Defizit von 2.869 Biotopwertpunkten** gegenüber dem bisherigen Planungsstand. Da die bisherige Planung bereits sehr weitgehende Regelungen für innergebietliche Maßnahmen zu Vermeidung und Ausgleich trifft, müssen diese auf externen Flächen kompensiert werden.

5.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Das gemäß AAV ermittelte Defizit soll auf einer externen Fläche (2. Geltungsbereich), die an bereits bestehende Ausgleichsflächen angrenzt, ausgeglichen werden. Die Fläche steht im städtischen Eigentum.

Die Ausgleichsfläche auf Flur 18 Fl.Nr. 15/2 im Steinachtal grenzt unmittelbar an die Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Am Matzenhäusel an. Insofern ist die Aufwertung dieses Wiesensstreifens eine sinnvolle Weiterführung der dort durchgeführten Maßnahmen. Außerdem ist es möglich, die Maßnahmen gemeinsam mit der ohnehin stattfindenden Aufwertung und Pflege der Nachbarmflächen durchzuführen.

Es handelt sich um eine Teilfläche der mehrschürigen Talwiesen. Aufgrund des vorhandenen Artenspektrums an Pflanzen und einer zur Vernässung neigenden Geländemulde ist ein Entwicklungspotenzial hin zu einer Feuchtwiese vorhanden. Die frühere Nutzung erfolgte in Ansätzen bereits extensiv, es fand aber noch Düngung statt, was zur Beeinträchtigung der Lebensraumbedingungen der dort vorkommenden Tier- und Pflanzenarten führte. Die Wiese ist im Vergleich zu den Grünlandbereichen talaufwärts im Steinschotter relativ artenarm ausgeprägt. Diese Fläche wurde auch nicht durch die Hessische Biotopkartierung erfasst.

Die Aufwertung des Talbereichs soll durch eine naturnahe Gestaltung des linksseitigen Bachufers und einer Extensivierung der Grünlandnutzung erfolgen. Für die betroffene Teilfläche sind geplant:

- gänzlicher Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz auf den Wiesenflächen
- extensive Nutzung durch ein- bis zweischürige Mahd (erste Mahd darf frühestens erst ab dem 15. Juni erfolgen)
- keine Beweidung der Grünlandflächen

Bei Durchführung der geplanten Maßnahmen ergibt sich eine Aufwertung um **3.640 Biotopwertpunkte**. Das durch die Änderung des Bebauungsplans entstehende Defizit ist damit als ausgeglichen anzusehen.

Flächenbilanz

Typnummer	Nutzungstyp Bezeichnung	Bewertungs- punkte / m ²	Fläche je Nutzungstyp in m ² Stand BP 1. Änd.	Biotoppunktwert Stand BP 1. Änd.	Differenz
1.114	Buchenmischwald, forstlich überformt	41	945	38.745	0
1.121	Eichen-Hainbuchenwald	56	1.720	96.320	0
1.152	Sukzession am Wald (Aufbau Waldrand)	32	1.162	37.184	0
9.160	Straßenränder	13	125	1.625	416
10.510	versiegelte Fläche (Gehweg)	3	247	741	-126
10.510	versiegelte Fläche (Straße)	3	1.614	4.842	0
10.530	Schotterweg (neuer Waldweg)	6	343	2.058	0
10.540	befestigte und begrünte Flächen, teilversiegelt (Fläche für Nebenanlagen)	7	1.059	7.413	1.575
10.710	Dachfläche, nicht begrünt (Baufenster)	3	1.275	3.825	-936
11.223	Neuanlage strukturreicher Hausgärten	20	4.032	80.640	1.940
Summe			12.522	273.393	2.869

Ausgleichsfläche Steinachtal

Typnummer	Nutzungstyp Bezeichnung	Bewertungs- punkte / m ²	Fläche je Nutzungstyp in m ² vorher nachher	Biotoppunktwert vorher nachher	Differenz
6.310	extensiv genutzte Frischwiese	47	0	0	-21.385
6.320	mäßig extensiv genutzte Frischwiese (Abschlag aufgrund artenarmer Ausprägung)	39	455	17.745	17.745
Summe			455	17.745	-3.640

Pflanzempfehlung

Klein- und mittelkronige Laubbäume auf den privaten Grünflächen

Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Pyrus avium
Sorbus aucuparia
Acer campestre
 Feld-Ahorn

Großkronige Laubbäume auf den privaten Grünflächen

Juglans regia
Acer platanoides
 Spitzahorn

Obstbäume

Malus domestica
 z. B. 'Bretacher'

'Jakob Lebel'

'Winterrambour'

'Schatznase'

Pyrus communis

z. B. 'Gute Graue'

'Stuttgarter Geishirtle'

Prunus domestica

z. B. 'Purpurgold'

'Schüfer'

Sträucher für private Grundstücksflächen

Amelanchier ovalis

Acer campestre

Corylus avellana

Cornus sanguinea

Crataegus monogyna

Ligustrum vulgare

Loncera xylosteum

Rosa canina

Sambucus nigra

Viburnum opulus

Viburnum lantana

Felsenbirne
 Feld-Ahorn
 Haselnuss
 Roter Hartriegel
 Eingrifflicher Weißdorn
 Gewöhnlicher Liguster
 Gewöhnliche Heckenkirsche
 Hunds-Rose
 Schwarzer Holunder
 Wasser-Schneeball
 Wolliger Schneeball

Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen:

Mindestgrößen und Qualitäten

Gütekategorie 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

