

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

## 2. Änderung des Bebauungsplan 31 'Am Matzenhäusel' als Satzung

Für das den Änderungsbereich im Baugebiet 31 'Am Matzenhäusel' gilt das Planblatt vom 10.10.2006 sowie die folgenden textlichen Festsetzungen:

### Art der baulichen Nutzung

§ 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Kreisausschuß des Kreises Bergstraße

Rechtsexemplar

### Maß der baulichen Nutzung

§ 2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Satzung veröffentl. am 26. 10. 2006

Rechtswirksam am 27. 10. 2006 Kar.

(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 Schotterrassen 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 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 sowie in der 1. Änderung festgesetzten und in den jeweiligen Begründungen beschriebenen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild.
- (2) Diese Flächen sind den Eingriffsflächen im Änderungsbereich zugeordnet.

## **Brennstoffe**

§ 11 Verbrennungsverbot (§ 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 Pflanzerhaltung**

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

- (1) Je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstück ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (siehe Artenliste in der Begründung) als Hochstamm zu pflanzen. Bestehende erhaltenswerte Bäume werden angerechnet.

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

(3) Die mit Pflanzeerhaltungsgebot 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 Ortgang, 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 eine Breite von mindestens 10 cm betragen.

### **§ 15 Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern (§ 81 HBO)**

(1) – entfallen -

(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 BERGSTRAÙE**



**BEBAUUNGSPLAN NR. 31 AM MATZENHÄUSEL**

**2. ÄNDERUNG**

**BEGRÜNDUNG**

10.10.2006

Kreisausschuß des Kreises Bergstraße  
**Rechtsexemplar**

Satzung veröffentl. am 26.10.2006

Rechtswirksam am 27.10.2006 ka

**Grosser-Seeger**  
**Landschaftsarchitekten**  
**und Stadtplaner**

**Großweidenmühlstraße 28 a-b**  
**90419 Nürnberg**

## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass .....	3
2	Geltungsbereich .....	3
3	Änderungsverfahren .....	3
4	Inhalte der Änderung .....	3
5	Waldabstand .....	4
6	Landschaftsplan und Eingriffsregelung.....	4
	Pflanzempfehlung.....	6

## 1 Planungsanlass

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neckarsteinach hat am 31.07.2006 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Matzenhäusel“ zu ändern. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im MIBLA am 10. August 2006.

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

## 2 Geltungsbereich

Die 2. Änderung umfasst eine ca. 1980 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Geltungsbereichs 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. Die exakte Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

## 3 Änderungsverfahren

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neckarsteinach ist am 03.08.2006 in Kraft getreten. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist dort als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und §4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Von einer Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB, dem 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.

Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich nur auf die Änderungen gegenüber der bisherigen Planung.

## 4 Inhalte der Änderung

Die 2. Änderung umfasst den Teilbereich des Bebauungsplans, der bisher ausschließlich für Doppelhausbebauung vorgesehen ist. Während die Vermarktung der Einzelhausgrundstücke mittlerweile weitgehend abgeschlossen ist, ist die Nachfrage nach Doppelhausgrundstücken bisher gering.

Daher werden im Änderungsbereich die 4 Doppelhausgrundstücke in 3 Grundstücke umgewandelt, auf denen sowohl Einzel- als auch Doppelhausbebauung möglich sein soll. Der Bebauungsplan beinhaltet zwar nur Hinweise für die geplante Grundstücksteilung, jedoch ist eine entsprechende Anpassung der Baufenster erforderlich. Im Änderungsbereich soll ein durchgehendes Baufenster größtmögliche Flexibilität ermöglichen. Durch die Festsetzung der Hausformen Einzel- und Doppelhaus wird eine geschlossene Bauzeile entlang der Darsberger Straße verhindert.

Die zulässige Bautiefe wird im Änderungsbereich auf 16 m erhöht, um die Ausnutzung der Hanggrundstücke zu verbessern.

Die übrigen Festsetzungen bleiben gegenüber der ursprünglichen Planung unverändert, so dass ein Einfügen in die Umgebungsbebauung gewährleistet ist.

## 5 Waldabstand

Der mit Hessen Forst abgestimmte Waldabstand von 30 m von den nächsten Baulinien wird eingehalten. Auf Waldflächen, die näher an den Baufeldern liegen, sollen die Baumhöhen durch Plenternutzung auf 10 - 30 m begrenzt werden. Diese Flächen liegen außerhalb des Änderungsbereichs im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 Am Matzenhäusel (1. Änderung) und sind dort entsprechend gekennzeichnet. Bäume, die eine Höhe größer als ihren Abstand vom Baufeld erreichen und daher beim Umfallen das Haus beschädigen könnten, sind zu entnehmen.

## 6 Landschaftsplan und Eingriffsregelung

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans, die der Anlage von strukturreichen Gärten dienen, bestehen im Änderungsbereich fort.

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind Eingriffe durch die geplante Bebauung zu erfassen, zu bewerten und Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe zu schaffen. Die Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild entsprechen grundsätzlich denen der ursprünglich geplanten Planung, da die Bebauung in ihren Grundzügen nicht verändert oder verdichtet wird.

### BP Stand 1. Änderung

Grundstücksgröße				Summe
447 m <sup>2</sup>	478 m <sup>2</sup>	511 m <sup>2</sup>	542 m <sup>2</sup>	1978 m <sup>2</sup>
GRZ 0,3				
134 m <sup>2</sup>	143 m <sup>2</sup>	153 m <sup>2</sup>	163 m <sup>2</sup>	593 m <sup>2</sup>

### BP Stand 2. Änderung

Grundstücksgröße			Summe
606 m <sup>2</sup>	659 m <sup>2</sup>	713 m <sup>2</sup>	1978 m <sup>2</sup>
GRZ 0,3			
182 m <sup>2</sup>	198 m <sup>2</sup>	214 m <sup>2</sup>	594 m <sup>2</sup> (rundungsbedingt)

### Tabelle 1: Gegenüberstellung Grundstücke / Überbaubare Fläche

Die Grundflächenzahl von 0,3, die den zulässigen Anteil überbauter Grundstücksfläche festsetzt, bleibt unverändert. Die Ausweitung der Baufenster ermöglicht lediglich eine flexiblere Gestaltung und Situierung der Baukörper, ist aber nicht mit zusätzlicher Versiegelung oder Eingriffen in die Schutzgüter verbunden. Eine flächenmäßige Bilanzierung nach Kompensationsverordnung (KV) wird nicht durchgeführt.

Für den bisherigen Bebauungsplan sowie die 1. Änderung 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 und werden auch den Grundstücken im Änderungsbereich zugeordnet.

### Pflanzempfehlung

Klein- und mittelkronige Laubbäume auf den privaten Grünflächen

Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadt-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn

Großkronige Laubbäume auf den privaten Grünflächen

Juglans regia	Walnuss
Acer platanoides	Spitzahorn

Obstbäume

Malus domestica z.B. 'Brettacher' 'Jakob Lebel' 'Winterrambour' 'Schafsnase'	Apfel
Pyrus communis z.B. 'Gute Graue' 'Stuttgarter Geishirtle'	Birne
Prunus domestica z.B. 'Purpurgold' 'Schüfer'	Hauszwetschge

Sträucher für private Grundstücksflächen

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

**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 m<sup>2</sup>