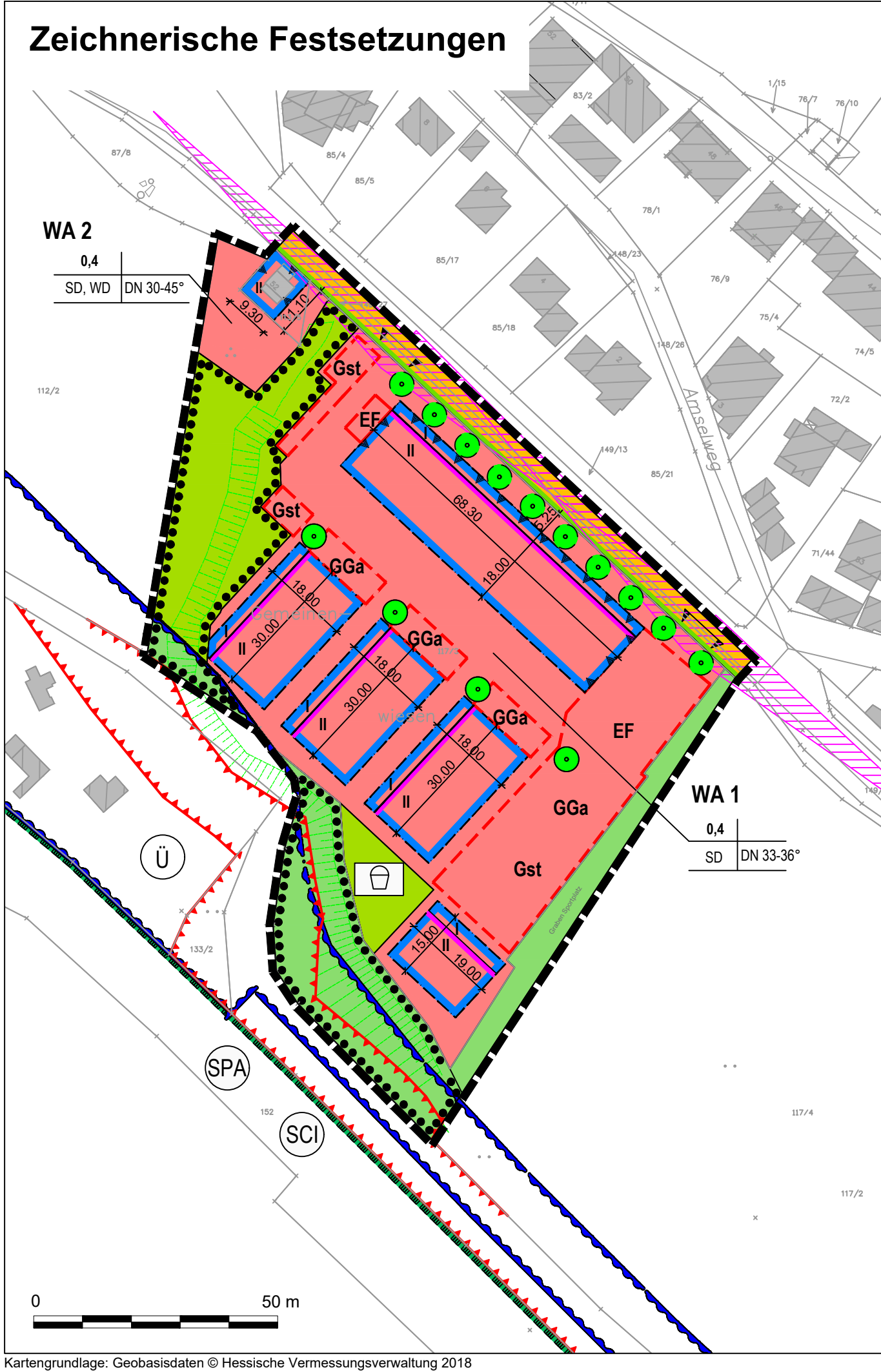




Textliche Festsetzungen

Die Stadt Neckarsteinach erlässt aufgrund von §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198) **den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schönauer Tal“ als Satzung.**

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786).

Im Rahmen des festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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

- (1) Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- (2) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

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

Im WA1 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

§ 3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, bis zu einer Größe von maximal 17 m² je Wohneinheit.

§ 4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

§ 5 Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Im WA1 ist eine Nebenanlage oder Einrichtung im Sinne des § 14 BauNVO je Wohneinheit bis zu einer Größe von maximal 10 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche aber ausschließlich in den festgesetzten Bauflächen zulässig.

§ 6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind maximal 33 Wohneinheiten zulässig.

§ 7 Wasserabfluss, Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- (1) Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist - soweit technisch möglich - auf dem Grundstück zu versickern oder soweit notwendig vorzubehalten und in die Steinach einzuleiten.
- (2) Alternativ kann das Niederschlagswasser gesammelt und auf den Grundstücken genutzt werden.
- (3) Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Steinach ist jegliche Errichtung von baulichen Anlagen oder Einfriedungen unzulässig.

§ 8 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Zur Abwehr von erhöhten Verkehrslärmimmissionen von der Schönauer Straße sind Schallschutzvorkehrungen zu treffen.
- (2) Grundrissorientierung:
In den parallel zur Schönauer Straße festgesetzten Baufenstern sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume auf den lärmbegünstigten Gebäudeseiten anzuordnen. Wohnungen sind so zu organisieren, dass notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zu den mit Planzeichen gemäß Ziff. 15.6 der PlanZV gekennzeichneten Gebäudeseiten orientiert sind. Davon kann abgewichen werden, wenn
 - Aufenthaltsräume durch Fenster in anderen Fassaden, an denen der Immissionsgrenzwert der Verkehrsgläusche für ein Allgemeines Wohngebiet von tags 59 dB(A) und/oder nachts 49 dB(A) nicht überschritten wird, belüftet werden können und die Fenster der von der Festsetzung betroffenen Fassaden nicht zur Belüftung notwendig sind und ausschließlich der Belüftung dienen.Soweit sich dies nicht ermöglichen lässt, sind Gebäude an den Außenbauteilen durch baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 gegen Verkehrslärmwirkungen zu schützen. Entsprechende Lüftungssysteme sind einzubauen.

Planzeichenerklärung / Legende

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nutzungsschablone für Art und Maß der baul. Nutzung

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	
SD	DN 34-36°	zulässige Dachneigung
GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)	
SD	Satteldach	
WD	Walmdach	

Abgrenzung unterschiedlicher Geschosshöhen

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtsbereich (als Festsetzung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen

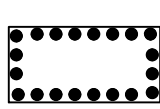
Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu pflanzender Baum



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen und Erschließungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Gst

Gemeinschaftsstellplätze

GGa

Gemeinschaftsgaragen

EF

Erschließungsflächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (nach § 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans

schädliche Umwelteinwirkungen, Verunreinigungen:

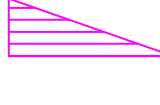


Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärmschutzmaßnahmen) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

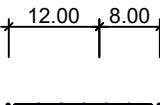
Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



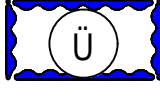
zur Pflanzung vorgesehener Baum



Sichtdreieck



Maße in Metern (als Hinweis)



Überschwemmungsgebiet Steinach (nachrichtliche Übernahme)

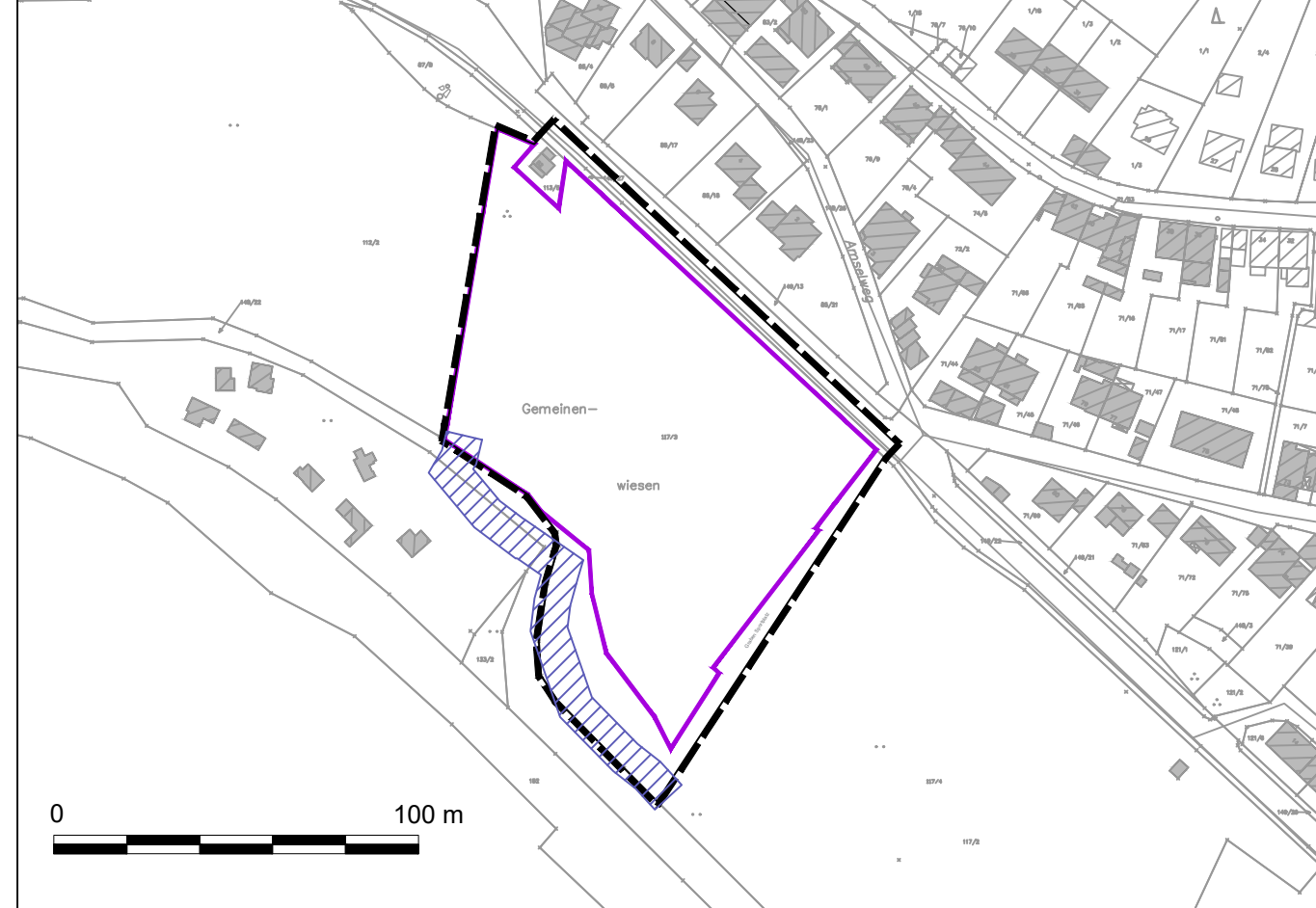


Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 9 Abs. 6 BauGB): Geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG

Hinweise

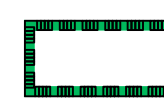
- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Eingriffe in den Boden sind auf der Baufläche WA1 und im Bereich der privaten Spielplatzfläche aufgrund der Bodenbelastungen immer fachtechnisch zu betreuen und gutachterlich zu überwachen.
- 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 u.a. sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:
 - Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von Fledermäusen in Baumquartieren oder von höhlen- und gehöhlbrütenden Vogelarten sind notwendige Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar durchzuführen (gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).
 - Um die Attraktion von Insekten während der Nachtstunden an künstlichen Lichtquellen zu minimieren, sind als Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warmweißen LED's zu verwenden.
 - Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Vogelschlag an Glasfassaden sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, wie z.B. Anbringung von Vorhängen und Jalousien, ggf. auch Muster auf oder an Fensterscheiben.
- 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.

Beiplan A



Geltungsbereich des Bebauungsplans, Gewässerrandstreifen und Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans

M 1:2.000



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA-Special Protected Area)



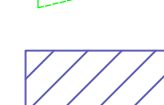
Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (SCI - Site of Community Importance)



Flurstücke mit Flurstücksnummer



bestehende Gebäude



Böschung



Gewässerrandstreifen § 23 HWG

Pflanzempfehlung

Großkronige Laubbäume (auch Sorten)

Acer platanoides Spitz-Ahorn
Betula pendula Hänge-Birke
Carpinus betulus Hainbuche
Castanea sativa Eskkastanie
Juglans regia Walnuss
Quercus petraea Trauben-Eiche
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
Ulmus glabra Berg-Ulme

Obstbäume (auch Sorten)

Malus domestica Apfel
z.B. 'Bretacher', 'Jakob Fischer', 'Goldparmäne', 'Neckartaler', 'Wobers Rambour'
Pyrus communis Birne
z.B. 'Gute Graue', 'Highland', 'Pastorenbirne'
Prunus domestica Hauszwetschge
z.B. 'Bühler Frühzwetsche', 'Große Grüne Renekloide', 'Hauszwetschge' in Typen

Klein- und mittelkronige Laubbäume

Acer campestre Feld-Ahorn
Malus sylvestris Holz-Apfel
Prunus avium Vogel-Kirsche
Prunus padus Trauben-Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Sorbus aucuparia Stadt-Birne
Eberesche

Sträucher (auch Sorten)

Amelanchier ovalis Felsenbirne
Acer campestre Haselnuss
Cornus avellana Roter Hartriegel
Crataegus laevigata Zweigkräftiger Weißdorn
Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa canina Hunds-Rose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Gemeiner 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 m²

Beiplan B



Maßgeblicher Außenlärmpegel Tag nach DIN 4109.2018-01 in dB(A) gem. Anlage 7.1 des Schallgutachtens

o.M.

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung Neckarsteinach hat in ihrer Sitzung vom 02.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schönauer Tal" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Planaufstellung wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 14.05.2018 bis einschließlich 15.06.2018 stattgefunden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 06.11.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2018 bis einschließlich 11.01.2019 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 22.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben bzw. E-Mail vom 19.11.2018 beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum 04.01.2019 abzugeben sind.

Der geänderte Entwurf wurde der betroffenen Öffentlichkeit mit Schreiben vom 19.02.2019 beteiligt. Es wurde um Stellungnahme sobald wie möglich gebeten.

Betroffene Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben bzw. E-Mail vom 01.03.2019 erneut beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung sobald wie möglich abzugeben sind.

Betroffene Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben bzw. E-Mail vom 01.03.2019 erneut beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung sobald wie möglich abzugeben sind.

Der erneut geänderte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 09.05.2019 bis einschließlich 24.05.2019 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 02.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluss vom 03.06.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

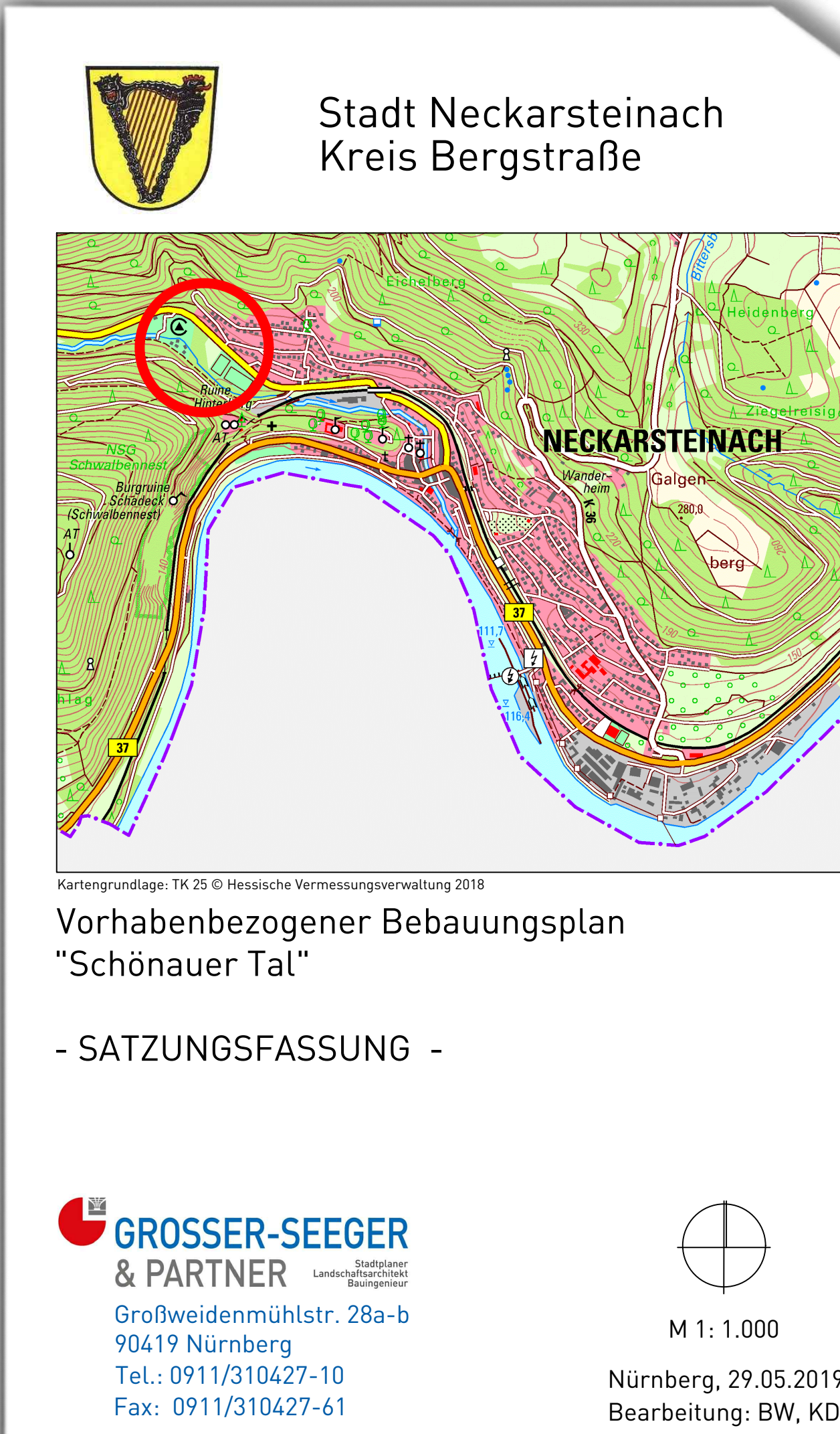
Neckarsteinach, den 11.06.2019

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.06.2019 überein.

Neckarsteinach, den 11.06.2019

Der Bebauungsplan wurde am 17.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich geworden. Er kann gemäß § 10 BauGB von jedermann eingesehen werden.

Neckarsteinach, den 23.07.2019



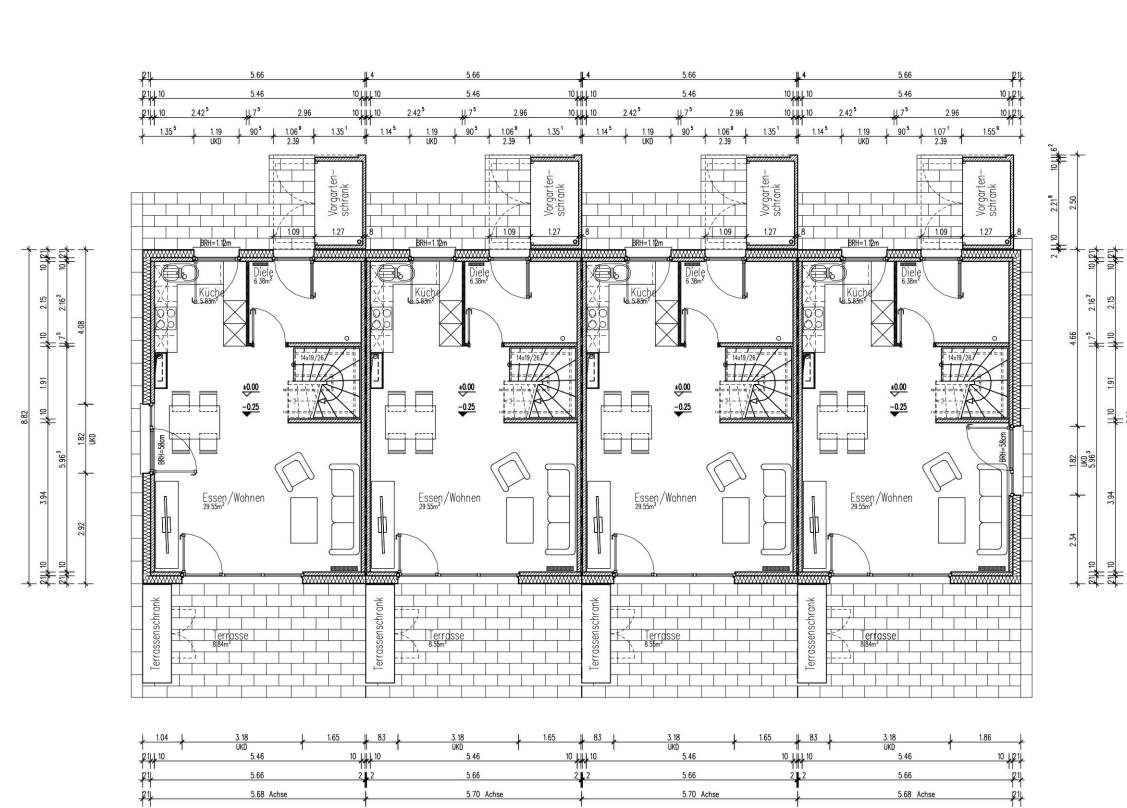
Nürnberg, 29.05.2019
Bearbeitung: BW, KD, BK



Planzeichenerklärung / Legende

- | | | | |
|--|------------------------|--|--|
| | Hausgärten | | Spielplatz |
| | Terrassen | | Versiegelte Flächen |
| | begrünte Garagendächer | | Baumpflanzungen |
| | Straßenbegleitgrün | | Heckenpflanzungen |
| | Gehölzflächen | | Schnitt A-A |
| | | | Oberkante Fertigfußboden als Höchstmaß in Metern |
| | | | Maße in Metern (als Hinweis) |

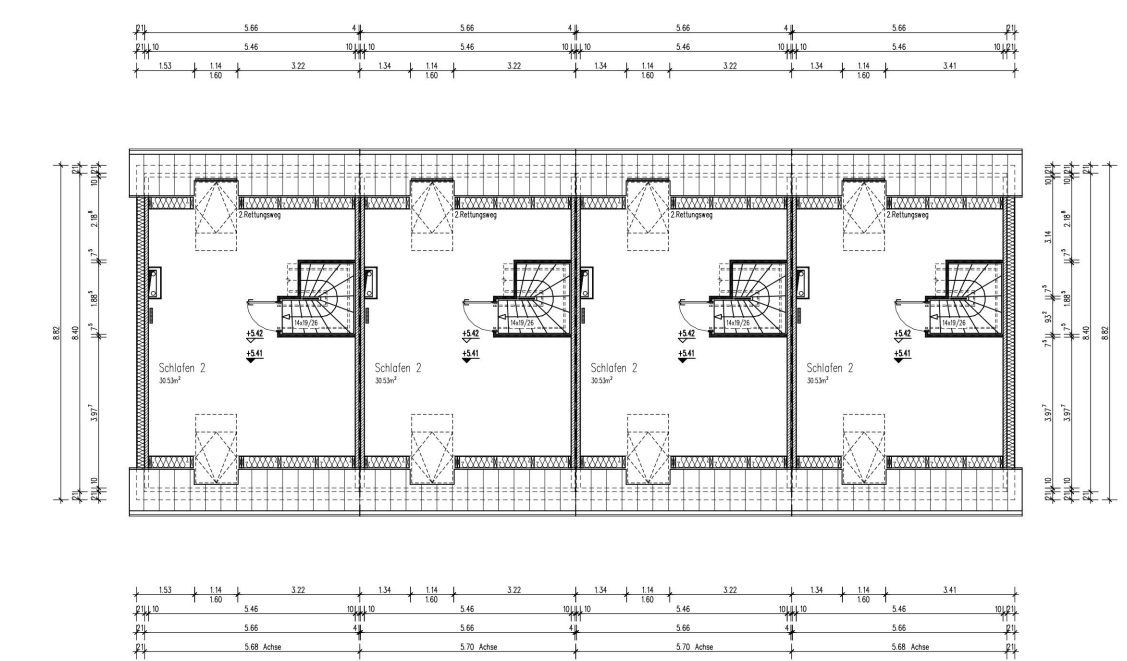
LAGEPLAN



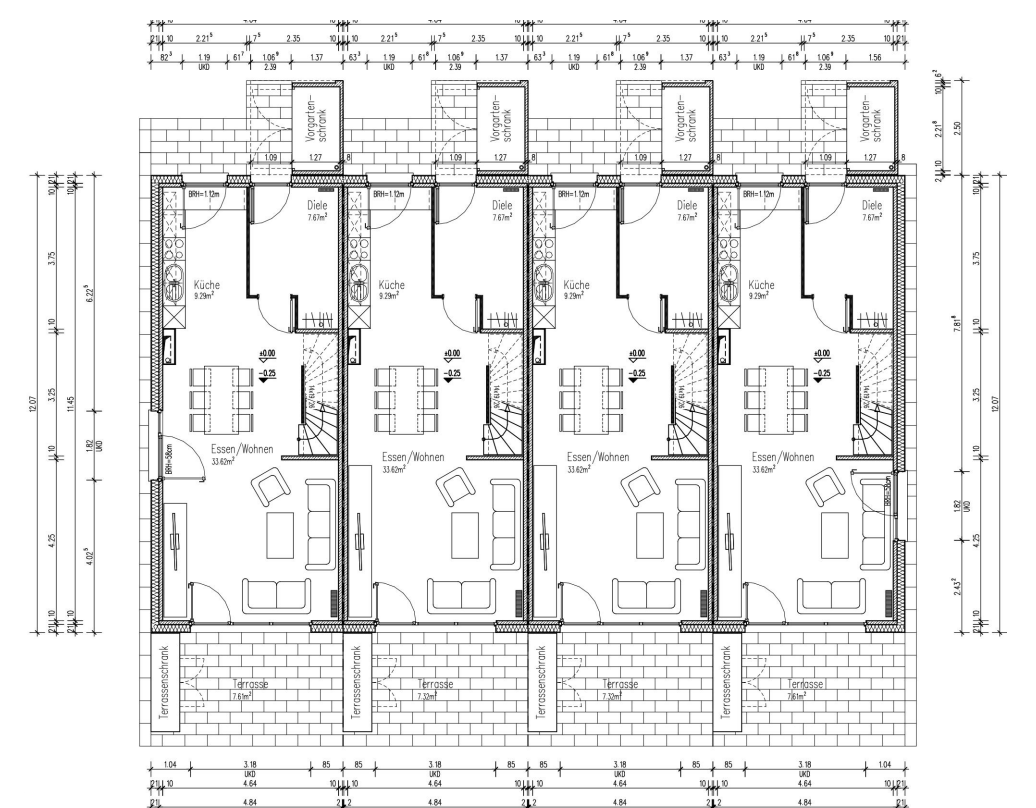
Haustyp 120 - Erdgeschoss



Haustyp 120 - Obergeschoss



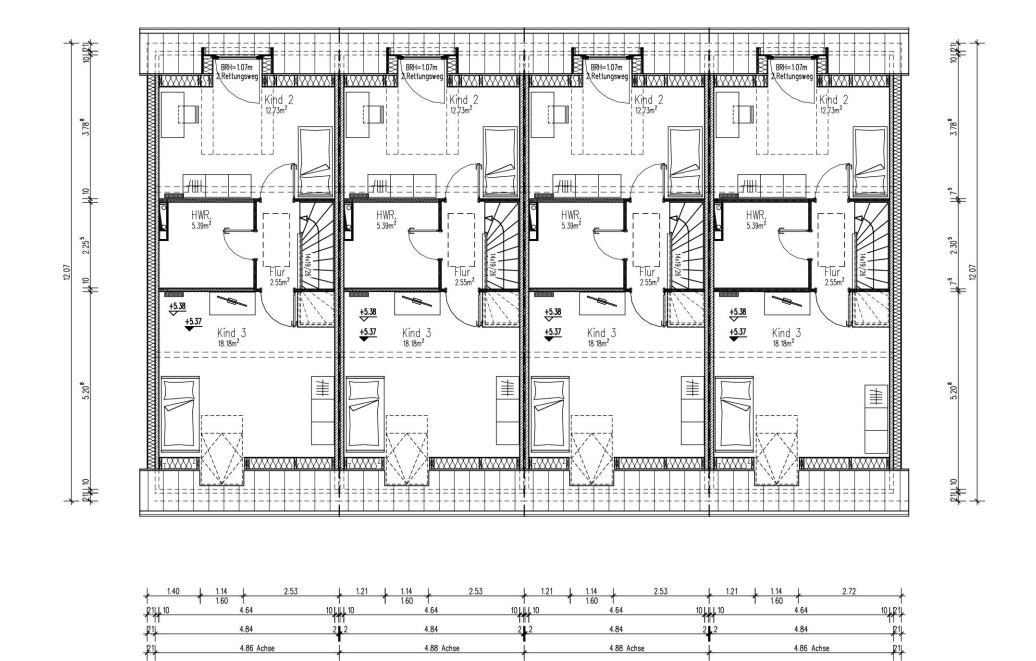
Haustyp 120 - Dachgeschoss



Haustyp 145 - Erdgeschoss

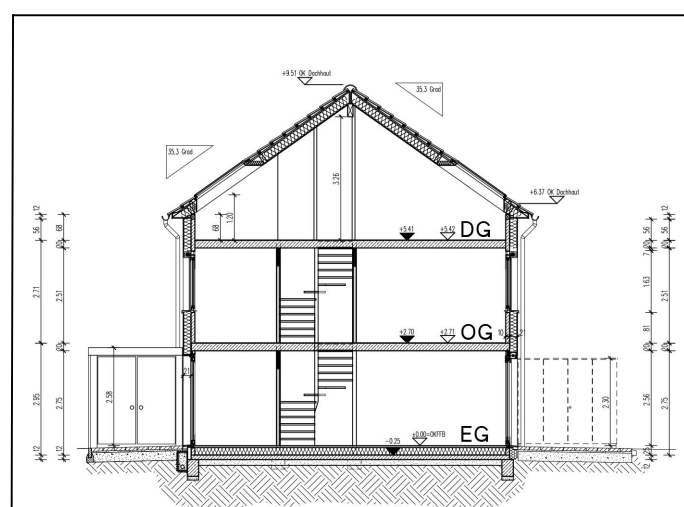


Haustyp 145 - Obergeschoss

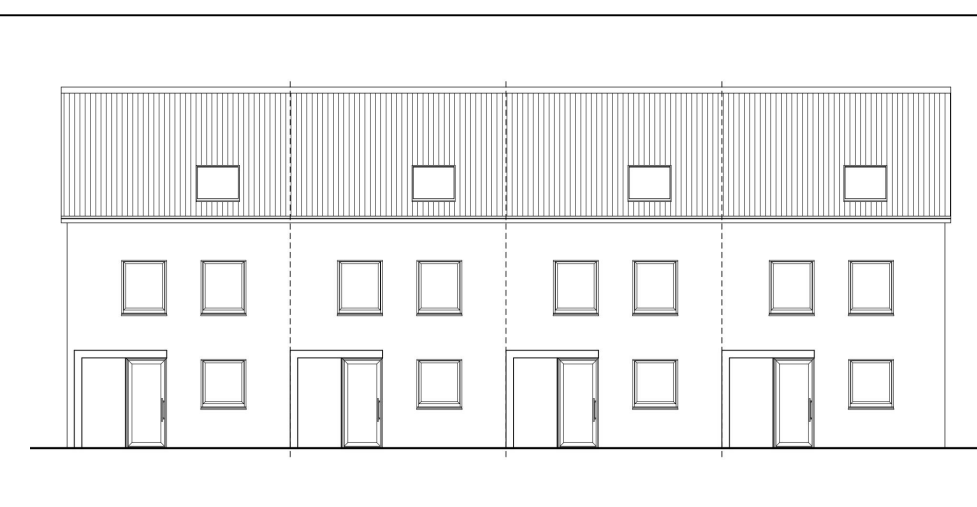


Haustyp 145 - Dachgeschoss

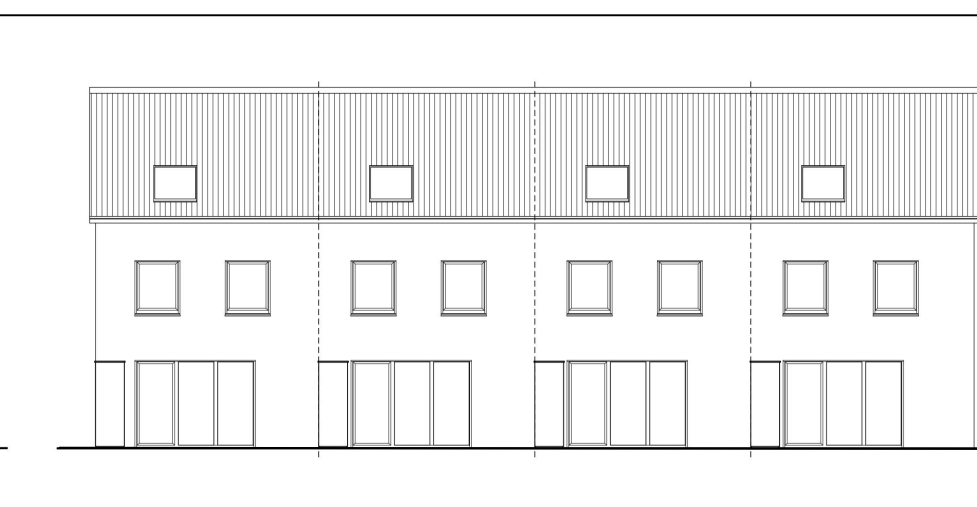
GRUNDRISSSE



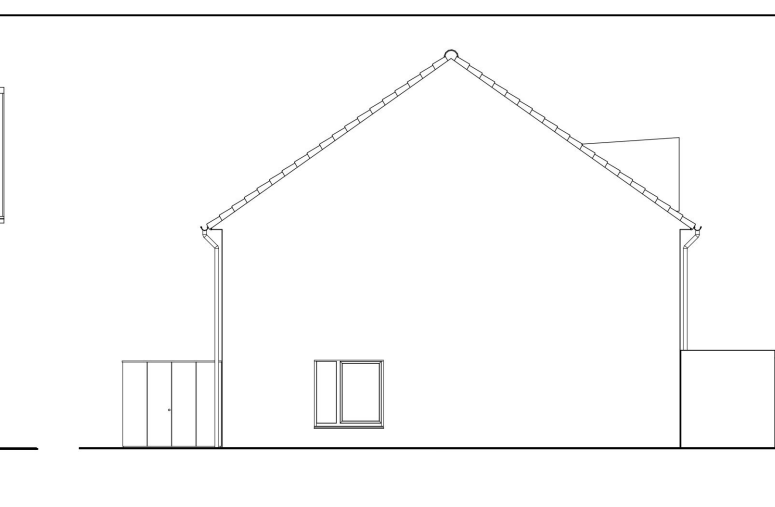
Haustyp 120 - Schnitt



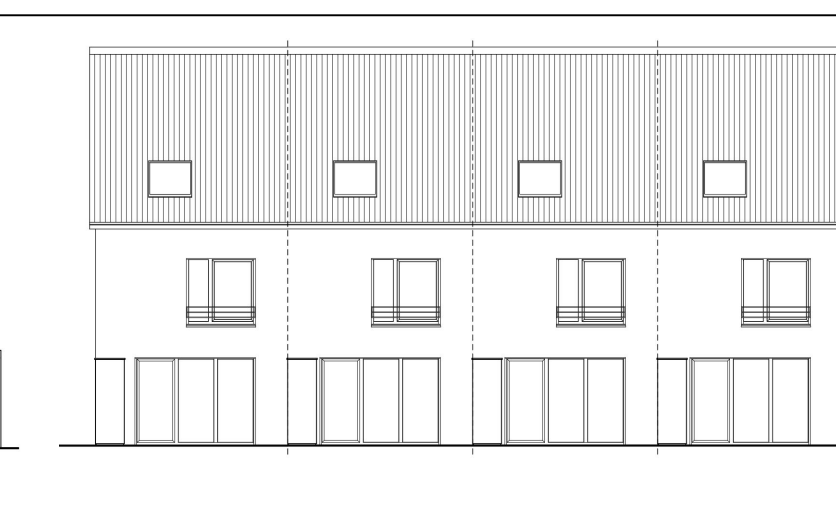
Haustyp 120 - Ansicht Eingangsseite



Haustyp 120 - Ansicht Gartenseite



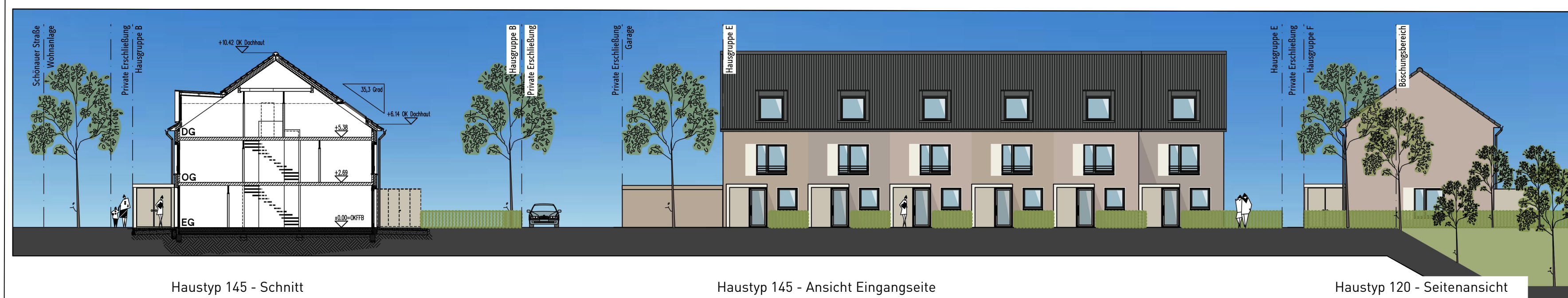
Haustyp 145 - Seitenansicht



Haustyp 145 - Ansicht Gartenseite

Die Stadt Neckarsteinach hat mit Beschluss vom 11.06.2019..... den Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen.

Neckarsteinach, 11.06.19
Stadt Neckarsteinach



Haustyp 145 - Schnitt

Haustyp 145 - Ansicht Eingangsseite

Haustyp 120 - Seitenansicht

Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenträger: Herr Egon Scheuermann
Böcklinstraße 28
68163 Mannheim

Unterschrift Vorhabenträger

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Schönauer Tal",
Stadt Neckarsteinach

Neckarsteinach, 29.05.2019

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

Lageplan
Grundrisse
Schnitte
Ansichten

M 1:200, M 1:750

Von den angegebenen Maßen ist eine Abweichung um max. 0,4 m zulässig.

Schnitt A-A

SNITTTE UND ANSICHTEN