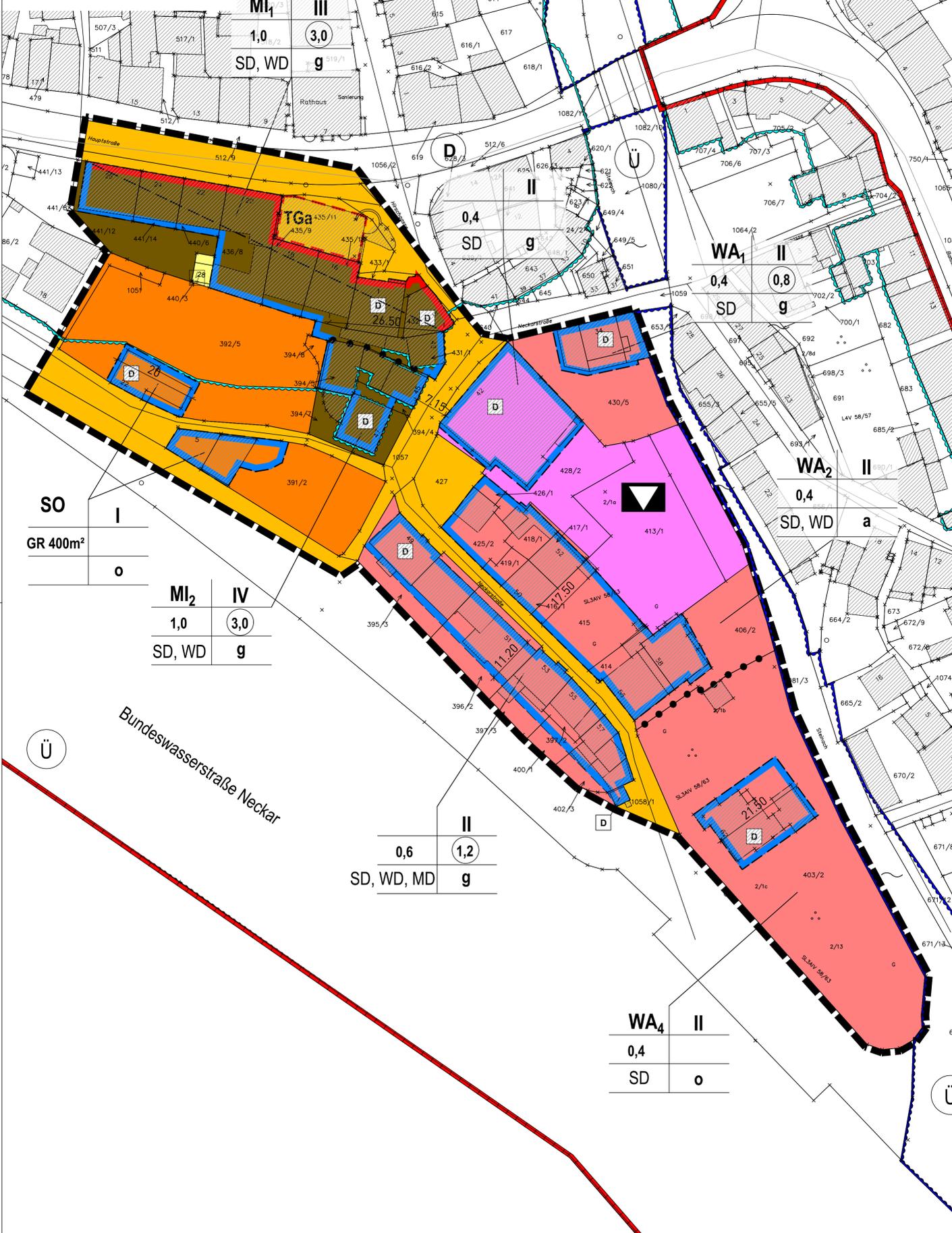


# Zeichnerische Festsetzungen



# Planzeichenerklärung / Legende

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
  - SO Sondergebiet "Gastronomie im Stadtgarten" (§ 11 BauNVO)
  - Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung "Bürgerhaus"
  - Ü Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

**Nutzungsschablone für Art und Maß der baulichen Nutzung**

WA	II	Baugebietskategorie	max. Anzahl Vollgeschosse
0,4	(0,8)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
SD	g	Dachform	geschlossene Bauweise
		SD Satteldach MD Mansarddach WD Walmdach	

- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche

- Flächen für Versorgungsanlagen**
- Fläche für Versorgungsanlagen

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (nach § 9 Abs. 7 BauBG)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen
  - TGa Tiefgaragen und deren Zufahrten

- Nachrichtliche Übernahmen [§ 9 Abs. 6 BauGB]**
- D Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen ("Ortskern Neckarsteinach")
  - D Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
  - Ü Überschwemmungsgebiet Neckar
  - Ü Überschwemmungsgebiet Steinach

# Textliche Festsetzungen

Die Stadt Neckarsteinach erlässt aufgrund von § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, in Verbindung mit der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), mit der letzten Änderung vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622), sowie in Verbindung mit 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)

**den Bebauungsplans Nr. 1.48 „Neckarlauer/Stadtgarten“ als Satzung.**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgesetzt:

- § 1 Art der baulichen Nutzung**
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen gemäß § 4 BauNVO mit folgenden Einschränkungen zulässig:
    - Die sonst ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind unzulässig.
  - Im Mischgebiet sind Nutzungen gemäß § 6 BauNVO mit folgenden Einschränkungen zulässig:
    - Die sonst zulässigen Tankstellen sind unzulässig.
    - Vergnügungstätten und Bordelle sowie Wohnungsprostitution und Stundenhotels sind unzulässig.
    - Sexshops sind unzulässig.
    - Ein Sexshop ist eine Einzelhandelsnutzung, in der Bücher, Filme und dergleichen mit sexuellem Inhalt und Mittel zur sexuellen Stimulation verkauft werden.
    - Die im Mischgebiet gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
  - Es wird ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gastronomie im Stadtgarten“ (kurz „SO Stadtgarten“) festgesetzt. Das Sondergebiet SO Stadtgarten dient der Unterbringung und Errichtung von Anlagen zur gastronomischen Versorgung. Im Sondergebiet SO „Stadtgarten“ sind zulässig:
    - Schank- und Speisewirtschaften
  - In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bürgerhaus“ sind zulässig:
    - kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
    - Schank- und Speisewirtschaften

**§ 2 Bauweise**

Im WA 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude können aneinandergelagert werden, werden sie nicht aneinandergelagert, sind Abstandsflächen einzuhalten.

**§ 3 Nebenanlagen**

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer Größe von insgesamt 10 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, bezogen auf das jeweilige Grundstück.

- § 4 Örtliche Bauvorschriften**
- Die Dacheindeckung ist als Dachziegel, Schiefer oder Betondachsteinen in gedeckten Farben (Rot-, Braun-, Grautöne, Anthrazit) auszuführen.
  - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 sind Dachaufbauten in 1,50 m Abstand zu Ortgang, zur Traufe, zum First sowie in 1,20 m zu benachbarten Dachaufbauten zulässig.
  - Im MI1 sind Dachaufbauten außer für technische Anlagen unzulässig.
  - Gebäudefassaden sind in gedeckten Farbtönen zu gestalten. Großflächige und glänzende Baustoffe sind ausgeschlossen.
  - Zulässig sind Sockel bis zu 0,80 cm, auszuführen als Putz oder unglasierte keramische Platten in gedeckten Farbtönen oder heimischer Natur- und Werkstein.
  - Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind senkrecht gegliederte Einfriedungen oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. An rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Drahtzäune sind nur mit Bepflanzung zulässig. Einfriedungen aus Gabionelementen sind ausnahmsweise zulässig.

**§ 5 Grünordnung**

Nicht befestigte Freiflächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten.

**§ 6 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

**Hinweise**

(1) Für die als Kulturdenkmäler gekennzeichnete Gebäude und Anlagen sowie für den Bereich des gekennzeichneten Gesamtanlage gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 HDSchG gelten die Anforderungen des § 16 HDSchG. (Genehmigungspflicht)

(2) Im Geltungsbereich befinden sich Bodendenkmäler. Erdarbeiten bedürfen nach § 16 HDSchG der Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde.

(3) Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler oder Fundgegenstände entdeckt werden, sind diese nach § 20 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.

(4) 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.

(5) Bei der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen oder Geländeauffüllungen bzw. -abtragungen innerhalb der Überschwemmungsgebiete von Neckar und Steinach sind die Maßgaben des § 78 Abs. 3 f WHG (Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete) zu beachten und eine Genehmigung der zuständigen Behörde einzuholen.

(6) Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zl. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen oder können bei der Unteren Naturschutzbehörde erfragt werden. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71a BNatSchG). Die Bauherrschaft ist daher verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch ihr Bauvorhaben nicht erfolgt. Im Vorfeld baulicher Veränderungen sollte der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person hinsichtlich des Vorkommens relevanter geschützter Arten untersucht werden. Vermeidungsmaßnahmen, wie z. B. konfliktfreie Ausführungszeiten, sollten festgelegt werden. Die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte von einer „ökologischen Baubegleitung“ betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der Kontrolle sowie der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgedundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte als Nachweis erstellt werden. Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z. B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Sollte ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch geeignete Maßnahmen (z. B. Ausführung in konfliktfreien Zeiten) nicht abgewendet werden können, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich. Dies gilt auch im Falle notwendiger Umsiedlungen von Fledermäusen. Insbesondere ist bei der Entfernung von Gehölzbeständen die Vogelbrutzeit bzw. der gesetzlich vorgeschriebene zeitliche Rahmen (Beseitigung nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.) zu beachten.

# Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.48 "Neckarlauer / Stadtgarten" ist nach § 13a BauGB von der Stadtverordnetenversammlung Neckarsteinach am 08.12.2014 getroffen worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.01.2015 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 06.07.2015 bis einschließlich 07.08.2015 durchgeführt.

Der Entwurf ist von der Stadtverordnetenversammlung am 07.12.2015 gebilligt worden. Der Entwurf mit der Begründung wurde vom 04.01.2016 bis einschließlich 04.02.2016 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt hat zum Entwurf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschriften vom 14.12.2015 eingeholt. Es wurde um Äußerung bis zum 22.01.2016 gebeten.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29.02.2016 den Bebauungsplan Nr. 1.48 "Neckarlauer / Stadtgarten" als Satzung beschlossen.

Neckarsteinach, den 16.03. 2016

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht in seinem textlichen und zeichnerischen Inhalt der am 29.02.2016 beschlossenen Fassung.

Neckarsteinach, den 16.03. 2016

Der Satzungsbeschluss wurde am 03.02.2016 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 1.48 "Neckarlauer / Stadtgarten" ist damit in Kraft getreten.

Neckarsteinach, den 04.02. 2016



Bebauungsplans Nr. 1.48 „Neckarlauer/Stadtgarten“  
- Satzungsfassung -