



Planzeichenerklärung / Legende

- Art der baulichen Nutzung**
- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Nutzungsschablone für Art und Maß der baul. Nutzung**
- | | |
|------------------------------------|--|
| GE ₁ 0,8
WH 10,0 m | Baugebietskategorie Grundflächenzahl (GRZ)
Wandhöhe als Höchstmaß in Metern |
|------------------------------------|--|
- Überbaubare Grundstücksfläche**
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
- V1** Straßenverkehrsfläche mit Bezeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Straßenbegleitgrün
 - zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (nach § 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- Bauverbotszone
 - Zufahrtsbereich mit Bezeichnung, vgl. textliche Festsetzung § 4
 - Maße in Metern (als Hinweis)
 - Verkehrsplanung (als Hinweis)
 - Verkehrsführung (als Hinweis)
 - maßgeblicher Immissionsort
 - zum Abriß vorgesehene Gebäude
 - Höhenbezugspunkt bei Festsetzungen, vgl. textliche Festsetzung § 2
 - Flurstücke mit Flurstücksnummer
 - bestehende Gebäude

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 **Bebauungsplan Nr. 49 „Am Breiten Birnbaum“** 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).

- § 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO)**
- (1) Im Gewerbegebiet sind zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe mit den zugehörigen Anlagen und Einrichtungen,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- (2) Im Gewerbegebiet sind Vorhaben gem. Anlage 1 Liste "UVP-pflichtige Vorhaben" zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) unzulässig.
- (3) Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:
- Bordelle, Wohnungsprostitution, Stundenhotels
 - Sexshops
- Sexshops im Sinne dieser Satzung sind Läden, in denen Bücher, Filme und dergleichen mit sexuellem Inhalt und Mittel zur sexuellen Stimulation verkauft werden.
- (4) Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- (5) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 pro Quadratmeter Baufläche weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	L _{EK, tags} (in dB(A))	L _{EK, nachts} (in dB(A))
GE1	59	44
GE2	58	43

In folgenden Immissionsbereichen gelten tags und nachts Zusatzkontingente L_{EK, ZUS}

- Mischgebiet westlich der Vierburgenhalle: L_{EK, ZUS} = + 11 dB(A)
- Gewerbegebiet südlich der Hirschhorner Straße: L_{EK, ZUS} = + 9 dB(A)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsbereiche „Mischgebiet westlich der Vierburgenhalle“ und „Gewerbegebiet südlich der Hirschhorner Straße“ L_{EK,i} durch L_{EK,i} + L_{EK, ZUS} zu ersetzen ist.

Hinweis: Die DIN 45691 Ausgabe 2006-12 kann bei der Stadt Neckarsteinach, Hauptstraße 7, eingesehen werden. Sie kann auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_{r,i} den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes gelten die Anforderungen der TA Lärm. In Gewerbegebieten sind die Nacht-Immissionsrichtwerte nur dann anzuwenden, wenn Schlaf- oder Kinderzimmer maßgebliche Immissionsorte sind.

Die zu berücksichtigenden Immissionsorte

Immissionsort	(Gebietstyp)	x-Koordinate	y-Koordinate
IO1	Allgemeines Wohngebiet	489019.5568	5471856.7642
IO2	Mischgebiet	489052.3728	5471764.1032
IO3	Gewerbegebiet	488979.8796	5471724.4685
IO4	Gewerbegebiet	488869.4113	5471877.7575

- § 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe wird auf 129,95 m ü. NHN festgesetzt.
- § 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, mit der Abweichung, dass Gebäude länger als 50 m zulässig sind.
- § 4 Erschließung des Grundstücks (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Die Erschließung des Gewerbegebietes über die öffentliche Verkehrsfläche V1 östlich des Plangebietes (Zufahrt Z1) ist für den nachfolgend benannten Zeitraum zulässig: Der Zeitraum endet 10 Monate nach der endgültigen, erstmaligen Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche V2, die westlich an das Gewerbegebiet anschließen wird. Ab diesen Zeitpunkt ist die Erschließung des Gewerbegebietes nur über die neue Erschließungsstraße V2 zulässig. Die Zufahrt Z1 im Osten ist zurückzubauen.
- § 5 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Nicht befestigte Freiflächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten, jedoch mindestens 20% der Baufläche.
 - Dächer von Gebäuden, die als Flachdächer ausgeführt sind, sind auf mind. 70% der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Dies gilt nicht für Gebäude, deren Grundfläche kleiner als 20 m² ist.
 - Zur Hirschhorner Straße ist eine Baumreihe aus mindestens 7 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen als Hochstämmen mit mindestens 20-25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, 4-5 mal verpflanzt, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Gebot zur Pflanzung für die beiden Bäume (B1 und B2) ist solange ausgesetzt, bis die Bedingung aus Festsetzung § 4 eingetreten ist und das Gewerbegebiet an einer neuen Erschließungsstraße im Westen des Plangebietes anliegt und somit die temporäre Erschließung von Osten entfällt; vgl. textliche Festsetzung § 4.
 - Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Belag herzustellen.
- § 6 Örtliche Bauvorschriften (§ 91 HBO)**
- Die Dächer im Plangebiet sind als Flachdächer auszuführen.
 - Im Gewerbegebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.
 - Bei der Errichtung von Einfriedungen sind durchlaufende Sockel nicht zulässig, es ist ein Mindestbodenabstand von 10 cm einzuhalten.
 - An östlichen, westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur als Drahtzäune mit Bepflanzung zulässig.
 - Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
- § 7 Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für die Äskulapnatter ist folgende CEF-Maßnahme umzusetzen: Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese auf Flst. Nr. 217/2, Flur 2 in der Gemarkung Neckarsteinach mit 1.213 m². Die Maßnahme muss spätestens mit Beginn der Umsetzung des Bebauungsplans (z.B. Beginn Rodung, Baufeldräumung etc.) funktional wirksam sein.
 - Verwendung umweltschonender Außenbeleuchtung: Zur Vermeidung der Attraktion von Insekten während der Nachtstunden an künstlichen Lichtquellen sind diese entsprechend auszubilden durch z.B.
 - Verwendung von Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit LEDs (Ausschluss von Lampen mit einem Spektrum < 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT > 2.700 K).
 - Vermeidung von Streulicht nach oben durch Einsatz von Blenden

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. 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.

Im bauaufsichtlichen Verfahren zu den jeweiligen Bauvorhaben ist ein Freiflächenplan einzureichen, in dem die das jeweilige Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des B-Planes (z.B. Erhaltung/Neuapflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen) sowie ggf. artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen übernommen und konkretisiert werden (siehe auch Bauvorlagenerlass).

Alle Neuapflanzungen in der Nähe der Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen sind so zu wählen, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Die Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessen Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. 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.

Falls einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sind, erfolgt die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (Summation). Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baualst oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Insbesondere sind zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von Fledermäusen in Baumquartieren oder von höhlen- und gehöhlbrütenden Vogelarten notwendige Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

- Pflanzempfehlung**
- | | |
|--|--|
| Großkronige Laubbäume (auch Sorten) | Klein- und mittelkronige Laubbäume |
| Acer platanoides
Betula pendula
Carpinus betulus
Castanea sativa
Juglans regia
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Ulmus glabra | Spitz-Ahorn
Hänge-Birke
Hainbuche
Esskastanie
Walnuss
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Winter-Linde
Berg-Ulme |
| Obstbäume (auch Sorten) | Sträucher (auch Sorten) |
| Malus domestica
z.B. 'Bretacher'
'Jakob Fischer'
'Goldparmäne'
'Neckartaler'
'Wobers Rambour'
Pyrus communis
z.B. 'Gute Graue'
'Highland'
'Pastorenbirne'
Prunus domestica
z.B. 'Bühler Frühzweische'
'Große Grüne Reneklade'
'Hauszweische' in Typen | Apfel
Amelanchier ovalis
Acer campestre
Corylus avellana
Cornus sanguinea
Crataegus laevigata
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa canina
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Felsenbirne
Holz-Apfel
Haselnuss
Roter Hartriegel
Zweigrippiger Weißdorn
Gewöhnlicher Liguster
Gewöhnliche Heckenkirsche
Hunds-Rose
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball |

Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen

Mindestgrößen und Qualitäten

Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

Bäume/Hochstämmen

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

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neckarsteinach hat in ihrer Sitzung vom 02.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Am breiten Birnbaum“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.05.2018 öffentlich bekannt gemacht.
Die Planaufstellung wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a 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 Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben bzw. E-Mail vom 08.05.2018 beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum 12.06.2018 abzugeben sind.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 13.06.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes (vom 24.06.2019) gebilligt. Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben bzw. E-Mail vom 31.07.2019 beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum 04.09.2019 abzugeben sind.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 14.12.2020 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes (vom 02.12.2020) gebilligt. Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben bzw. E-Mail vom 17.12.2020 erneut beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum 29.01.2021 abzugeben sind.

Der Entwurf des Bebauungsplanes (vom 02.12.2020) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2021 bis einschließlich 08.02.2021 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 17.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluss vom 01.05.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Neckarsteinach, den 03.03.2021 2021

Pfeifer
Bürgermeister

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.05.2021 überein.

Neckarsteinach, den 03.03.2021 2021

Pfeifer
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 04.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich geworden. Er kann gemäß § 10 BauGB von jedermann eingesehen werden.

Neckarsteinach, den 04.03.2021 2021

Pfeifer
Bürgermeister

**Stadt Neckarsteinach
Kreis Bergstraße**

Kartengrundlage: TK 25 © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2019

**Bebauungsplan Nr. 49
„Am breiten Birnbaum“**

- SATZUNGSFASSUNG -

**GROSSER-SEGER
& PARTNER**
Stadtplaner
Landschaftsarchitekt
Bauplaner

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

M 1:1.000

Nürnberg, den 11.02.2021
Bearbeitung: KD, FO, VSE