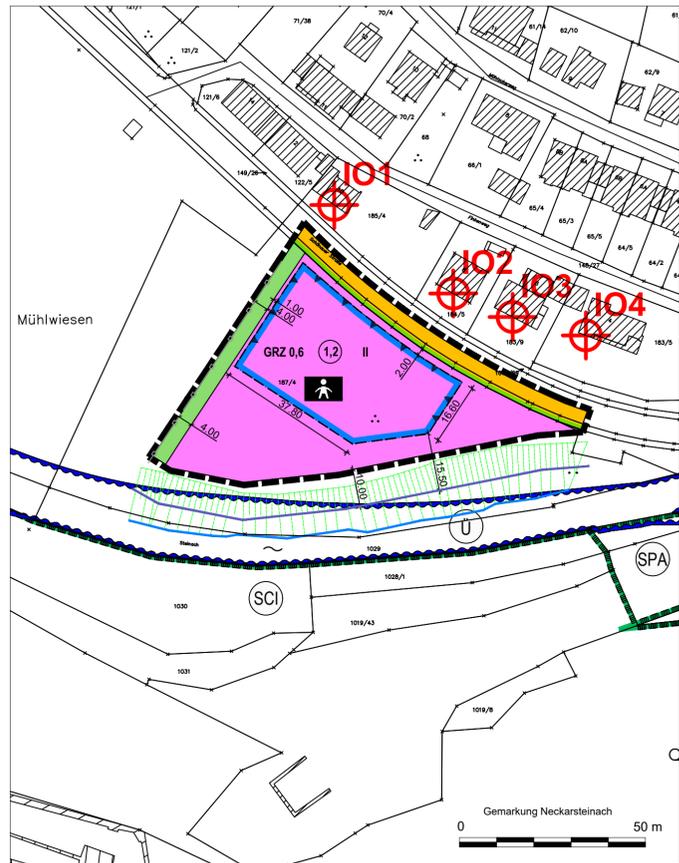


Zeichnerische Festsetzungen

1. Geltungsbereich



Planzeichenerklärung / Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (nach § 9 Abs. 7 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
 - Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs**
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Kindergarten
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
 - Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Überschwemmungsgebiet Steinach (nachrichtliche Übernahme)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - zu pflanzender Baum
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen**
 - schädliche Umwelteinwirkungen, Verunreinigungen: Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärmschutzmaßnahme) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
 - Europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Special Protected Area)
 - Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (SCI - Site of Community Importance)
 - maßgeblicher Immissionsort

2. Geltungsbereich (Ausgleichsfläche)



- Flurstücke mit Flurstücksnummer
- bestehende Gebäude
- Bande Sportplatz
- Böschung
- Gewässerrand i. S. d. § 23 HWG
- Uferkante der Steinach
- Pflanzempfehlung**

Klein- und mittelkronige Laubbäume	Walnuss
Juglans regia	Stadt-Birne
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Vogel-Kirsche
Prunus avium	Eberesche
Sorbus aucuparia	Feld-Ahorn
Acer campestre	Splatzhorn
Acer platanoides	
Obstbäume	Apfel
Malus domestica	
z.B. 'Brettacher'	
'Jakob Fischer'	
'Goldparmane'	
'Neckartaler'	
'Wobers Rambour'	
Pyrus communis	Birne
z.B. 'Gute Graue'	
'Highland'	
'Pastorenbirne'	
Prunus domestica	Hauszweitschge
z.B. 'Bühler Frühzweitsche'	
'Große Grüne Reneklade'	
'Hauszweitschge' in Typen	
Sträucher	Feisenbirne
Amelanchier ovalis	Feld-Ahorn
Acer campestre	Haselnuss
Corylus avellana	Roter Hartriegel
Cornus sanguinea	Zweigfrügender Weißdorn
Crataegus laevigata	Gewöhnlicher Liguster
Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Hunds-Rose
Rosa canina	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	
- 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

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. 50 „Mühlwiesen“ 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 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- (1) Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten sind Anlagen zur Kinderbetreuung sowie die zugehörigen Freianlagen zulässig.
- (2) Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten sind Anlagen zulässig, deren Geräusche in der Summe aller auf die Immissionsorte einwirkenden Anlagengeräusche 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht überschreiten.

§ 2 Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- (1) Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- (2) Stellplätze sind ausreichend mit geeigneter Begrünung zu umplanzen. Für je fünf Stellplätze ist ein standortgerechter Baum (Stammumfang mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe mit einer Mindestgröße von 15 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen vorzusehen.

§ 3 Wasserabfluss, Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.
- (2) Unbelastetes Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist - soweit technisch möglich - auf dem Grundstück zu versickern oder soweit notwendig vorzubehandeln und in die Steinach einzuleiten.
- (3) Alternativ kann das Niederschlagswasser gesammelt und auf den Grundstücken genutzt werden.

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

- (1) Der Ausgleich für die vorbereiteten Eingriffe erfolgt auf Teilflächen von 1.822 m² des Flst. Nr. 323, Flur 1, Gemarkung Grein mit dem Entwicklungsziel einer Obstbaumreihe in Kombination mit extensiv genutztem Grünland.
- (2) Die Maßnahmen auf der festgesetzten Ausgleichsfläche müssen innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplans wirksam sein.
 - 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
- (3) Zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden sind diese entsprechend vogelschonend auszubilden durch z.B.
 - Einsatz von Vogelschutzglas, Einsatz gerippten, geriffelten, matten, sandgestrahlten, getätzten, eingefärbten, mit Laser bearbeiteten oder bedruckten Glases.
 - Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas)
 - Flächige, außenseitige Markierungen (mind. 25% Deckungsgrad)
 - Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15%)
 - Montieren von Insektenschutzgittern

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

Zur Abwehr von erhöhten Verkehrslärmimmissionen sind Schallschutzvorkehrungen zu treffen.

- Grundrissorientierung: Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Die Grundrisse 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 Verkehrslärmgeräusche für ein Allgemeines Wohngebiet von tags 59 dB(A) nicht überschritten wird, belüftet werden können und die Fenster der von der Festsatzung betroffenen Fassaden nicht zur Belüftung notwendig sind und ausschließlich der Belichtung dienen. Soweit sich dies nicht ermöglichen lässt, sind Gebäude ausnahmsweise an den Außenbauteilen durch baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 gegen Verkehrslärmwirkungen zu schützen. Entsprechende Lüftungssysteme sind einzubauen.
- Die Nutzungsaufnahme der Außenspielbereiche darf erst erfolgen, wenn nachgewiesen wird (z.B. durch die Abschirmwirkung des Gebäudes), dass der Beurteilungspegel für Verkehrslärm von tags 59 dB(A) nicht überschritten wird.

§ 6 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- (1) Nicht befestigte Freiflächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Im Planbereich ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Erhaltungswerte Bestandsbäume können angerechnet werden.
- (3) Flachdächer (Neigung bis 5°) sind zur Rückhaltung von Regenwasser extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

§ 7 Örtliche Bauvorschriften (§ 91 HBO)

- (1) Dacheindeckungen aus engobierten (hochglänzenden) Materialien sind unzulässig.
- (2) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
- (3) Bei Einfriedungen sind durchlaufende Sockel unzulässig. Zwischen Zaun und Geländeoberfläche muss ein Mindestabstand von 10 cm eingehalten werden.
- (4) An der Grenze der Fläche für den Gemeinbedarf und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ist eine Einfriedung in Form eines Ballfangzauns mit einer Höhe von bis zu max. 6 m zulässig.
- (5) Hecken aus Nadelgehölzen, Gabionenelemente oder Mauern sind als Einfriedung unzulässig.

§ 8 Inkräfttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweise

Aufgrund von erhöhten CO₂-Werten im Bodenkörper im Plangebiet und der daraus resultierenden Gefahr für die Gesundheit ist von Unterkellern abzuraten. Sollte eine Unterkellerung dennoch notwendig sein, ist diesem Umstand unbedingt Rechnung zu tragen. 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 u. a. sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zwingend erforderlich:

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. Im zu rodenden Bereich sind aktuell keine Baumhöhlen bekannt. Fledermausquartiere können zum aktuellen Zeitpunkt auch ausgeschlossen werden. Bis zur tatsächlichen Rodung können aber theoretisch neue Baumhöhlen entstehen. Im Zweifel, ob eine Betroffenheit gegeben ist, sollte vor der Fällung bzw. Rodung eine nochmalige Inspektion durch einen Experten durchgeführt werden. Sollte eine Beschränkung auf diese Zeiträume nicht eingehalten werden können, ist zwingend vor der Rodung eine Begehung durch einen Vogelexperten erforderlich. Falls hierbei keine Bruten oder Nester festgestellt werden, wäre eine Rodung auch außerhalb des genannten Zeitraums möglich. Die erforderliche Befreiung nach § 67 BNatSchG von den Verboten nach § 39 (5) S. 1 Nr. 2 BNatSchG wäre hier zusätzlich zu erwirken.

Zum Schutz vor Beeinträchtigungen des angrenzenden, die Steinach begleitenden Gehölzbestandes (geschützter Lebensraum nach § 30 BNatSchG) sind entsprechende Maßnahmen, wie z.B. Schutz durch ortsfeste Bauzäune, Verbot des Ablagens und Befahrens im Traufbereich usw. zu ergreifen.

Wenn bei Erdarbeiten 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.

Zu Bauvorhaben ist nach den Maßgaben des Bauvorlagenentwerfers ein Freiflächenplan mit vorzulegen, in dem die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans und die artenschutzrechtliche erforderlichen Maßnahmen übernommen und konkretisiert sind. Bei Niederschlagswasser von Dachflächen aus verzinktem Blech oder ähnlichen Materialien ist eine Einleitung in die Steinach ausgeschlossen.

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 bereitgehalten.

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neckarsteinach hat in ihrer Sitzung vom 09.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Mühlwiesen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.01.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 01.08.2019 bis einschließlich 09.09.2019 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat mit Schreiben bzw. per E-Mail vom 25.07.2019 stattgefunden. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum 28.08.2019 abzugeben sind.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 09.12.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.01.2020 bis einschließlich 18.02.2020 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 09.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben und Anregungen zur Planung bis zum 18.02.2020 abzugeben sind.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neckarsteinach hat mit Beschluss vom 09.12.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Neckarsteinach, den 09.12.2020
Pfeifer
Bürgermeister

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 09.12.2020 überein.

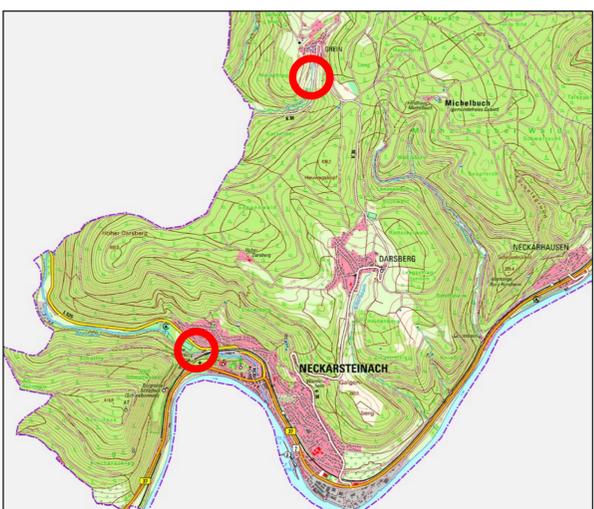
Neckarsteinach, den 09.12.2020
Pfeifer
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 17.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich geworden. Er kann gemäß § 10 BauGB von jedermann eingesehen werden.

Neckarsteinach, den 21.12.2020
Pfeifer
Bürgermeister



Stadt Neckarsteinach
Kreis Bergstraße



Kartengrundlage: TK © Hessische Vermessungsverwaltung 2019

Bebauungsplan Nr. 50 „Mühlwiesen“,

- SATZUNGSFASSUNG -



GROSSER-SEGER
& PARTNER
Stadtplaner
Landschaftsarchitekt
Bauingenieur

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



M 1: 1.000

Nürnberg, 29.04.2020
Bearbeitung: KD, BK