

WA1	
0,35	o
II	FH <sub>max</sub> = 9,5 m
2	TH <sub>max</sub> = 6,5 m
ED	WH <sub>max</sub> = 7 m

WA2	
0,3	o
II	FH <sub>max</sub> = 9,5 m
2	TH <sub>max</sub> = 6,5 m
ED	WH <sub>max</sub> = 7 m

## Aufstellungsverfahren

<b>Aufstellung</b> (§ 2 (1) BauGB i.V.m. § 13b BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in öffentlicher Sitzung beschlossen	am 19.11.2019
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 14.08.2020
	Der Geltungsbereich wurde an die aktuellen planerischen Erfordernisse angepasst und der Aufstellungsbeschluss in öffentlicher Sitzung erneuert	am 27.10.2020
	Der Aufstellungsbeschluss wurde erneut ortsüblich bekannt gemacht	am ____
<b>Öffentliche Auslegung des Entwurfes</b> (§ 3 (2) BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am 27.10.2020
	Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am ____
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom ____ bis ____
<b>Beteiligung der Behörden</b> (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden wurden über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom ____
<b>Satzung</b> (§ 10 (1) BauGB, § 1 (7) BauGB, § 4 GemO)	Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung)	am ____
	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung beschlossen	am ____
	Hiermit wird der Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) ausgefertigt.	
	Neidenstein, ____	
	gez. Frank Gobernatz (Bürgermeister)	
<b>Inkrafttreten</b> (§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.	am ____
	Neidenstein, ____	
	gez. Frank Gobernatz (Bürgermeister)	

Planbearbeitung

**MVV Regioplan**

MVV Regioplan GmbH  
Besselstraße 14b  
68219 Mannheim  
Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0  
Fax. 06 21 / 8 76 75 - 99  
E-mail: info@mvv-regioplan.de

Dr. Alexander Kuhn  
Planverfasser

## Gesetzliche Grundlagen

mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3786),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- Naturschutzgesetz (NatSchG)** in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. I S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. I S. 597, ber. 643, ber.2018, S.4)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. I S. 389), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. I S. 99)

## Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90)

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ	Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO): WA1: 0,35, WA2: 0,3
FH <sub>max</sub>	max. Firsthöhe: WA1 und WA2: 9,50 m
TH <sub>max</sub>	max. Traufhöhe: WA1 und WA2: 6,50 m
WH <sub>max</sub>	max. Wandhöhe bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 5°: WA1 und WA2: 7,00 m über Bezugspunkt
II	max. Anzahl der Vollgeschosse: WA1 und WA 2: II

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

WE=2 im WA1 und WA2 max. 2 Wohneinheit(en) zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Wasserflächen, Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

RRB Regenrückhaltebecken

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	öffentliche Grünflächen
--	-------------------------

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

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
--	--

Sonstige Planzeichen

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

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

	geplante Grundstücksgrenzen (vorbehaltlich Umlegungsbeschluss)
	bestehende Flurgrenzen
	bestehende Höhenlinien

Nutzungsschablone

WA1	
0,35	o
II	FH <sub>max</sub> = 9,5 m
2	TH <sub>max</sub> = 6,5 m
ED	WH <sub>max</sub> = 7 m

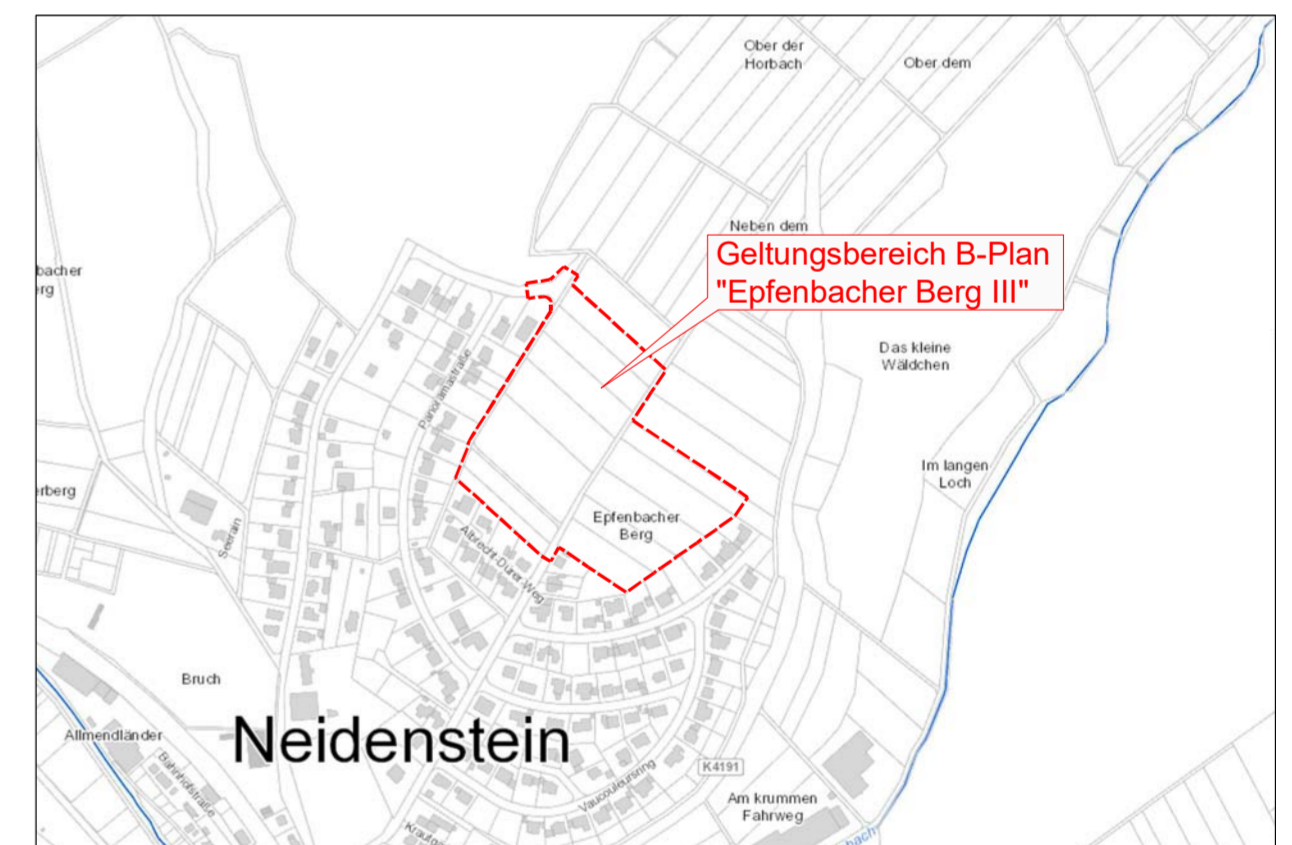
Art der baulichen Nutzung

GRZ / Bauweise

max. Anzahl Vollgeschosse / max. Firsthöhe

max. Anzahl Wohneinheiten / max. Traufhöhe

Gebäudeform / max. Gebäudehöhe bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 5°



Lage im Raum, unmaßstäblich (Grundlage: www.lubw.de)



**GEMEINDE NEIDENSTEIN**  
Rhein-Neckar-Kreis

## Baugebiet "Epfenbacher Berg III"

<b>Bebauungsplan</b> Entwurf 09.10.2020 bestehend aus:	Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-D) Blatt 1-12
Projekt-Nr.: <b>ETS 558/01</b>	Datum: 09.10.2020	
Plan-Nr.: <b>201009_B_Plan...</b>	Geprüft:	
Layout:	Projektbearbeiter:	Dipl.Ing. Jacqueline Schnurpfeil
<b>B-Plan_M1000</b>	Projektzeichner:	Horst Schulzki
Maßstab: <b>1 : 1.000</b> (im Original)	<b>MVV Regioplan GmbH</b> Besselstraße 14 b 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 - 99 E-mail: info@mvv-regioplan.de	<b>MVV Regioplan</b>
Plangröße: <b>DIN A1</b>		