



**GEMEINDE  
NEIDENSTEIN**

**BEBAUUNGSPLAN  
„EPFENBACHER BERG III – 1. ÄNDERUNG“  
BEGRÜNDUNG**

**SATZUNG**

14. April 2025

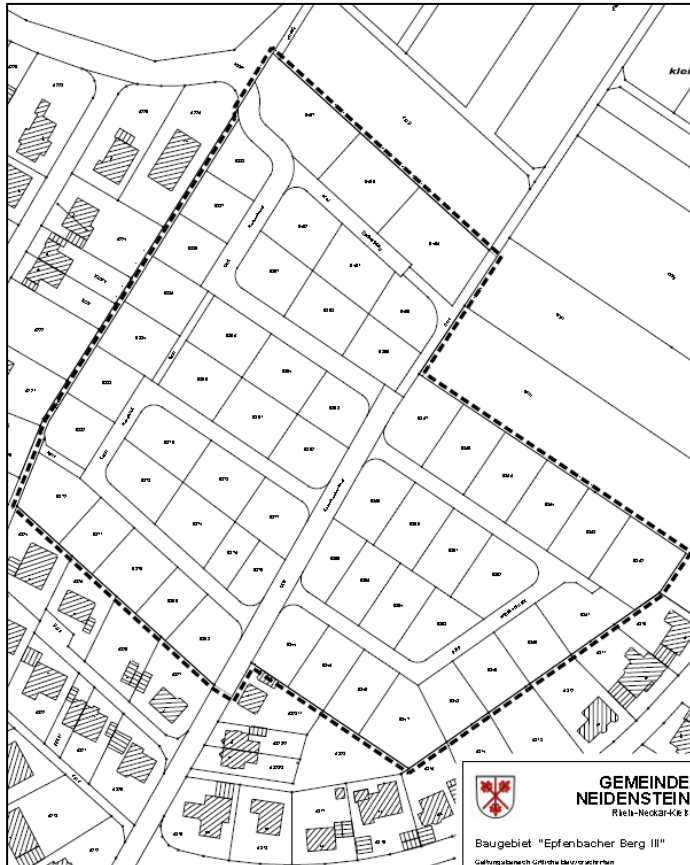
**MVV Regioplan**

---

<b>Projektleitung:</b>	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
<b>Projektbearbeitung:</b>	Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfeil
<b>Projektzeichnung:</b>	Horst Schulzki
<b>Projekt - Nr.:</b>	ETS 555/03

---

MVV Regioplan GmbH  
Besselstraße 14b  
68219 Mannheim  
Tel. 0621 / 87675-0  
Fax 0621 / 87675-99  
email [info@mvv-regioplan.de](mailto:info@mvv-regioplan.de)  
Internet <http://www.regioplan.com>

**Verfahrensablauf**

<b>Aufstellungsbeschluss Änderung örtliche Bauvorschriften § 74 Abs. 6 i.V.m. Abs. 7 LBO</b>	01.10.2024
Öffentliche Bekanntmachung Änderung örtliche Bauvorschriften	11.10.2024
<b>Billigungs-/Auslegungsbeschluss</b>	01.10.2024
Öffentliche Bekanntmachung	11.10.2024
Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	15.10. – 28.11.2024
Beteiligung der Behörden / sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	15.10. – 28.11.2024

**Verfahrensablauf**

Bebauungsplan „Epfenbacher Berg III – 1. Änderung“

<b>Aufstellungsbeschluss</b> (§ 2 Abs. 1 BauGB)	25.02.2025
Öffentliche Bekanntmachung	07.03.2025
<b>Billigungs-/Auslegungsbeschluss</b>	25.02.2025
Öffentliche Bekanntmachung	07.03.2025
Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	10.03. – 11.04.2025
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	10.03. – 11.04.2025
<b>Satzungsbeschluss</b> (§ 10 BauGB)	29.04.2025
Inkrafttreten	09.05.2025
<b>Bestandteile der Satzung:</b>	
- Textliche Festsetzungen	14.04.2025
- Planzeichnung	14.04.2025
- <b>Begründung</b>	14.04.2025

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Begründung</b>	<b>1</b>
<b>1 Ausgangssituation</b>	<b>1</b>
<b>2 Anlass und Ziel der Satzungsänderung</b>	<b>1</b>
<b>3 Rechtsgrundlagen und Verfahrenswahl</b>	<b>4</b>
<b>4 Änderungsinhalte der örtlichen Bauvorschriften und deren Begründung</b>	<b>5</b>
<b>5 Änderungsinhalte der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und deren Begründung</b>	<b>7</b>
<b>6 Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>9</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	
<b>Abb. 1:</b> Fotos bestehende Stützmauern (Quelle: MVV Regioplan 2024)	<b>2</b>
<b>Abb. 2</b> Planzeichnungen „Epfenbacher Berg III“ (li) und „1. Änderung“ (re)	<b>8</b>
<b>Abb. 3:</b> räumlicher Geltungsbereich „Epfenbacher Berg III – 1.Änderung“	<b>10</b>

## Begründung

### 1 Ausgangssituation

Der Bebauungsplan „Epfenbacher Berg III“ sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Epfenbacher Berg III wurden im Juni 2021 als Satzung erlassen.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen umfassen u.a. Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, zu überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen als auch zur Stellung baulicher Anlagen. Es werden ferner „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“, „öffentliche Grünflächen“, „Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen“ definiert.

In den örtlichen Bauvorschriften werden durch die §§ 3 bis 10 baugestalterische Absichten sowie der städtebauliche Rahmen (Ortsbild) in der weiteren baulichen Umsetzung gesichert.

Die Satzung der örtlichen Bauvorschriften umfasst Festsetzungen zu (§74 Abs 1, Nr.1 bis 3 LBO):

1. den Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen [...] sowie Begrünung,
2. den Anforderungen an Werbeanlagen [...] Art, Größe, Farbe und Anbringungsort [...],
3. den Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

sowie Regelungen auf Grundlage §§ 74 Abs. 2, Nr.1 und 2 LBO i.V.m. § 37 LBO:

1. Stellplatzverpflichtung (§ 37 Abs. 1),
2. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1) auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird [...]

Die Erschließung des Baugebietes „Epfenbacher Berg III“ wurde im Spätjahr 2023 fertiggestellt. Damit liegen alle Voraussetzungen zur Genehmigung von Bauanträgen vor, wovon Bauherren auch vermehrt Gebrauch machen. Die ersten Bauanträge für das Neubaugebiet wurden bereits genehmigt, erste Hochbaumaßnahmen sind bereits fertiggestellt.

### 2 Anlass und Ziel der Satzungsänderung

Das Baurechtsamt hat bei Bauantragsprüfung festgestellt, dass darin geplante Außenanlagen (hier: Stützmauern / Stützwände) einer Regelung unter § 5 Abs. 1 der örtlichen Bauvorschriften widersprechen.

*Auszug: § 5 Einfriedungen: „... Entlang der sonstigen rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,80m zulässig. Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen. ...“*

Eine Stützmauer kann auch die Funktion einer Einfriedung erfüllen, und zwar dann, wenn Sie das Betreten des Grundstücks verhindert. Die Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nimmt

hier ein Höhenmaß von / ab 50cm an. Somit sind grenzständige Stützmauern dahingehend limitiert, dass diese max. ca. 50cm hoch sein können. Ab dieser Höhe haben sie eine Doppelfunktion und unterliegen ebenfalls den Vorschriften über Einfriedungen. Demzufolge müssten Sie dann einen Abstand zum Boden einhalten (was Stützmauern naturgemäß nicht leisten können), oder sie müssten entsprechend modifiziert umgesetzt werden, und entlang der Grundstücksgrenze nicht durchgängig errichtet werden, damit ein Teilbereich bspw. geböscht ausgebildet wird und somit eine andere Art der Durchlässigkeit gegeben ist.

Es wird daher eine **Anpassung der Örtlichen Bauvorschriften empfohlen**, um evtl. Probleme bereits im Vorfeld zu verhindern.

Der Bau von Stützwänden erfolgt zumeist dann, wenn in topografisch bewegten Baugebieten Hochbauvorhaben ohne Unterkellerung errichtet und zudem eine größtmögliche (ebenerdige) Nutzbarkeit der Freianlagen erreicht werden sollen. Ein Niveaueausgleich und Abfangen des Geländes erfolgt dann vermehrt über Stützwände.

Hinweis: Das ca. 3,84 ha große Gebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand Neidensteins. Das Neubaugebiet „Epfenbacher Berg III“ ist topografisch geprägt. So stellt sich der Hochpunkt zentral im Norden des Gebietes auf einer exponierten Lage bei ca. 205 m ü. NN dar, von dort fällt das Gebiet sowohl in Richtung Osten, Süden und Westen; teilweise auf bis zu 193 m ü. NN ab.

Nach Ausbau der Erschließungsanlagen ist ein Höhenunterschied zwischen natürlichem Gelände bzw. der bereits errichteten Gebäude (Bestand) und Straße anzutreffen. Ebenso stellt sich die Herausforderung des topografisch bewegten Geländes auf den Grundstücken selbst dar, sodass vor allem in den westlich liegenden Grundstücken erhebliche Höhenunterschiede anzutreffen sind. Im Verlauf des Stichts „Horbachweg“ wird entlang eines Grundstücks (größte Höhenabwicklung im Plangebiet) eine Höhendifferenz von ca. 3m festgestellt.



**Abb. 1:** Fotos bestehende Stützmauern (Quelle: MVV Regioplan 2024)

Um ein Bauvorhaben (Hausbau) in derart bewegtem Gelände umzusetzen, muss eine bauliche Lösung zum Umgang mit der Geländetopografie gefunden werden. Klassischerweise erfolgt dies durch die Errichtung eines Untergeschosses, welches am tiefer gelegenen Grundstücksteil annähernd „ebenerdig“ anschließt. Bauvorhaben ohne Keller benötigen hingegen eine Böschung, die den Anschluss von Gebäude und Freianlagen abwickelt.

Wie eingangs erwähnt, wurden Bauanträge für nicht unterkellerte Einfamilienhäuser gestellt, teilweise bereits genehmigt wie in obiger Abbildung erkenntlich. Diese Einfamilienhäuser schließen teilweise mit der Bodenplatte des Erdgeschosses in etwa auf Straßenhöhe an, jedoch fallen die Baugrundstücke entlang des Gefälles ab, wonach Aufschüttungen sowie Stützelemente

notwendig wurden, um eine bestmögliche Nutzbarkeit des privaten Baugrundstücks zu erreichen.

Um die Soll-Vorschrift aus § 5 Abs. 1 der örtlichen Bauvorschriften (Durchlässigkeit für Kleinsäuger) einzuhalten, kann im Zuge der Genehmigung von Bauvorhaben der Kompromiss gefunden werden, die geplanten Stützmauern nicht durchgängig auszugestalten. So können jeweils durch Unterbrechungen oder Ausbuchtungen / Versätze der Stützmauern, Böschungen ausgebildet werden, die die Zugänglichkeit für Kleinsäuger gewährleisten.

Infolge einer Ortsbegehung wurde jedoch deutlich, dass eine einheitliche Regelung hinsichtlich der Ausgestaltung der Stützmauern im Plangebiet unabdingbar ist. Ohne eine Höhenbegrenzung kann ein Barriereeffekt zum öffentlichen Straßenraum entstehen, die vom Plangeber nicht gewünscht sind.

Die Änderung der örtlichen Bauvorschriften soll zudem eindeutige Aussagen treffen, wie Kombinationen aus Stützmauer und Einfriedung (Zäune, etc.) zu behandeln sind. Auch hier um ebenfalls einen möglichen Barriereeffekt sowie einen Kanalisierungseffekt im öffentlichen Straßenverkehrsraum zu begrenzen.

Zusätzlich sind Klarstellungen zur Bodenfreiheit von Einfriedungen sowie zur Kombination von Stützmauern und Einfriedungen in der Satzung zu ergänzen.

In Abstimmung zwischen dem Baurechtsamt, der Gemeinde und dem Planverfasser wird die Änderung der örtlichen Bauvorschriften als einzige Möglichkeit gesehen, die Außenanlagen in der Höhenlage gestalten zu können und auch um eine einheitliche Regelung im Plangebiet zu erreichen.

Es erfolgt daher die Änderung der örtlichen Bauvorschriften.

### **Hinweis zum Verfahren:**

Infolge der Beteiligung im Änderungsverfahren der örtlichen Bauvorschriften, wurde durch eingegangene Anregungen und Besprechungstermine mit der Baurechtsbehörde erkannt, dass weitere Anpassungen an dem offen gelegten Entwurf der örtlichen Bauvorschriften und daher eine erneute Beteiligung erforderlich werden.

Zugleich wurde durch die Baurechtsbehörde hingewiesen, dass im planungsrechtlichen Teil in einer Festsetzung eine Änderung sinnvoll ist. Dies betrifft den Punkt „9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen“ und zwar hier den Unterpunkt 9.2 „Begrünung von Dächern“. Überdachungen von Terrassen sollen von der Begrünungspflicht ausgenommen werden.

Anlass sind Bauanträge die Befreiungen in diesem Punkt beantragen, da die Leichtigkeit der Terrassenüberdachung eine Begrünung nicht ermöglicht. Um hier künftig die Notwendigkeit von Befreiungen zu vermeiden, soll das Änderungsverfahren auch diesen Punkt mitbehandeln.

Daneben sollen klarstellende / redaktionelle Anpassungen unter 9.2 erfolgen.

Darüber hinaus sollen die in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke entfallen, da durch die umgesetzten verkehrsrechtlichen Anordnungen der verkehrlichen Sicherheit genüge getan ist. Dieser Hinweis (Sichtdreiecke) entfällt mit der 1. Änderung.

Im Übrigen sind die zeichnerischen und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Epfenbacher Berg III“ nicht von weiteren Änderungen berührt und werden nicht angepasst/verändert.

Im Zuge der Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs.2 BauGB) konnten redaktionelle Anpassungen i.S.v. Klarstellungen erkannt und zum Satzungsbeschluss nachgeführt werden.

### 3 Rechtsgrundlagen und Verfahrenswahl

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Verbindung mit der parallel erfolgenden Änderung der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sind folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- ▶ **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- ▶ **Gemeindeordnung** i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. S. 98)

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Epfenbacher Berg III erfolgt entsprechend § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren (einstufig).

Die Voraussetzungen zur Durchführung der Satzungsänderung nach § 13 BauGB liegen vor. Durch die Änderung des Bauleitplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auch die Vorgaben zur Verfahrensanwendung nach § 13 Abs. 1-3 BauGB werden erfüllt.

Die Satzung löst keine UVP-pflichtigen Vorhaben aus, noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB liegt nicht vor. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es sollen ferner die Verfahrenserleichterungen nach §13 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung genutzt werden. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Nach Abschluss des Verfahrens bzw. mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans „Epfenbacher Berg III – 1. Änderung“ werden die ursprünglichen Festsetzungen durch diese Änderungen ergänzt bzw. abgelöst.

## 4 Änderungsinhalte der örtlichen Bauvorschriften und deren Begründung

Der Umfang der Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Epfenbacher Berg III – 1. Änderung“ umfasst § 5 mit folgendem Wortlaut:

### **ALT: § 5 Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)**

- (1) *Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m – gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Entlang der sonstigen rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,80m zulässig. Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen von Terrassen bis 4 m Länge, wenn sie unmittelbar an das Wohngebäude anschließen und als Sichtschutz dienen.*

***In einer ersten Entwurfsfassung wurden detaillierte Regelungen in das Beteiligungsverfahren der örtlichen Bauvorschriften (10/11 2024) eingebracht. Infolge eingegangener behördlicher Stellungnahmen sowie Abstimmungsterminen mit der Baurechtsbehörde wurde der ursprünglich vorgeschlagene Regelungskanon hinterfragt. Im Ergebnis wird nunmehr ein reduzierter Festsetzungsumfang definiert, der sich ausschließlich auf die Gestaltung zum öffentlichen Raum auswirkt. Alle weiteren Belange sind auf Basis bestehender Rechtsgrundlagen zu beurteilen (Landesrechtliche Regelungen, wie bspw. Landesbauordnung, Nachbarrecht)***

***(Auf die Darstellung des ersten Festsetzungsentwurf wird verzichtet. Sie liegt der Verfahrensakte zum Änderungsverfahren bei)***

### **NEU §5 Einfriedungen / Stützmauern (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)**

- (1) *Einfriedungen und Stützmauern als auch deren Kombination sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m – gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.*

*Hinweise:*

*Auf landesrechtliche Regelungen der Landesbauordnung und des Nachbarrechts wird verwiesen. Bei Stützwänden ab 1,0m Höhe sind Absturzsicherungen zu berücksichtigen.*

***Zur Klarstellung: Im Falle eines Stützwandbaus entlang des Flurstücks 6372 zu dem Flurstück 6381 (Freianlage/ Wegefläche) ist die o.g Stützwandregelung (§ 5 Abs.1) auch anzuwenden.***

- (2) *Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen. Ausgenommen hiervon sind Stützmauern und Einfriedungen von Terrassen bis 4 m Länge, wenn sie unmittelbar an das Wohngebäude anschließen und als Sichtschutz dienen.*

*HINWEIS: o.g. § 5 Abs. 2 wird zum Satzungsbeschluss verschoben, da die Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB darstellt.*

### **NEU Unter 9. „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 1a BauBG, § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)**

#### **9.4 Bodenabstand von Einfriedungen**

*Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen.*

*Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen von Terrassen bis 4 m Länge, wenn sie unmittelbar an das Wohngebäude anschließen und als Sichtschutz dienen, sowie Stützmauern.*

### **Begründung der Änderung:**

Die Höhenbegrenzung von 1,80 m für Einfriedungen und Stützmauern erfolgt aus Gründen der Anpassung an das bestehende Ortsbild und beschränkt sich auf die Abgrenzung der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen. Die Festsetzung verfolgt das Ziel, eine mögliche Trennwirkung durch Einfriedungen und Stützmauern zu begrenzen. Zugleich wird die Abgrenzung des privaten vom öffentlichen Raum ermöglicht (Privatsphäre, Schutzbedürfnis). Darüber hinaus bietet es die Möglichkeit einer angemessenen Niveauangleichung des Baugrundstückes in dem topografisch bewegten Gelände.

An der ursprünglichen Regelung der Bodenfreiheit von Einfriedungen oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen, um Kleinsäugern ein ungehindertes Fortbewegen zu ermöglichen, wurde festgehalten. Jedoch wurde aufgrund der technischen Unvereinbarkeit dieser Festsetzung mit der Errichtung von Stützmauern eine entsprechende Ausnahme erlassen. Da anzunehmen ist, dass nur ein Teil der Bauherrenschaft Stützwände errichten wird, verbleiben Kleinsäugern passierbare Bereiche in die Gärten der Baugrundstücke.

Von erneuten artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurde für die Bebauungsplanänderung abgesehen, da die bei den Voruntersuchungen (artenschutzrechtliche Einschätzung, Institut für Faunistik April 2019 und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Institut für Faunistik, Dezember 2019 [beide Unterlagen abrufbar unter: <https://www.neidenstein.de/de/leben-wohnen/bauen/bebauungsplaene>]) festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich beachtet wurden und Verbotstatbestände nach §44BNatSchG nicht ausgelöst wurden/ werden.

Da ferner anzunehmen ist, dass nicht an allen Baugrundstücken Stützwände errichtet werden - zum einen da nicht jedes Gebäude ohne Untergeschoss errichtet wird, sowie zum anderen topografiebedingt nicht alle Seiten der Baugrundstücke betroffen sein werden - wird eine barrierefreie Bewegungsfreiheit für Kleintiere im Plangebiet bestehen bleiben. Die Vernetzung der Gärten bleibt größtenteils bestehen, da angrenzende Gärten vergleichbaren topografischen Bedingungen unterliegen und damit ein ähnliches Ziel im Höhenniveau verfolgen.

### **Begründung der Satzungsänderung:**

Planungsziel der Änderung ist eine flexiblere Ausgestaltung von Bauvorhaben im Zusammenhang mit der Gestaltung der unbebauten Flächen des Baugrundstückes. So soll auch bei nicht unterkellerten Bauvorhaben eine möglichst großzügige Nutzung der Freiflächen durch Anpassung der Höhenlage des Grundstücks (Geländemodellierung) ermöglicht werden.

Wie unter 2. „Anlass und Ziel der Satzungsänderung“ beschrieben, betrifft dieses Erfordernis Gebäude, deren Bodenplatte auf einer oberen Geländehöhe errichtet werden und kein Untergeschoss vorsehen. Der Höhenunterschied zum natürlichen Gelände ist abzufangen; bspw. durch Böschungen. Da derartige Bauvorhaben mit z.T. großen Höhenunterschieden auf teilweise kompakten Baugrundstücken umzugehen haben, kann die Nutzung der verbleibenden Grundstücksfläche (Freianlagen) eingeschränkt sein. Um hier eine bessere Nutzbarkeit der Gartenzonen zu ermöglichen und zugleich ein gestalterisches Ziel zu sichern, werden diese Festsetzungen getroffen. Demnach kann an den Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum eine bis zu 1,80 m hohe Stützmauer, bzw. deren Kombination aus Stützwand und Einfriedung gesetzt werden. Sollten weitere - bspw. innenliegende Stützmauern oder Stützmauern entlang der anderen

Grundstücksgrenzen - zur Geländemodellierung gewünscht sein, sind diese nach landesrechtlichen Regelungen zu beurteilen.

Durch diese Regelung wird ein eindeutiger Festsetzung- / Planungsrahmen geschaffen, der sowohl dem einzelnen Bauherrn den erforderlichen Spielraum der Freianlagengestaltung schafft als auch kein Konfliktpotential im nachbarschaftlichen Miteinander (Nachbarrecht greift) auslöst. Zudem wird dem städtebaulichen Gestaltungsanspruch (Ortsbild) Rechnung getragen.

## 5 Änderungsinhalte der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und deren Begründung

Infolge der Beteiligung im Änderungsverfahren der örtlichen Bauvorschriften wurde durch den Austausch mit der Baurechtsbehörde erkannt, dass eine Anpassung im planungsrechtlichen Teil sinnvoll ist. Dies betrifft den Punkt „9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen“ und zwar hier den Unterpunkt 9.2 „Begrünung von Dächern“ mit folgendem Wortlaut.

~~rot~~= entfallender Wortlaut der Festsetzung (alt) | grün: Ergänzung / neuer Wortlaut der Festsetzung)

### 9.2 Begrünung von Dächern

*Dächer ~~von Hauptgebäuden~~ mit einer Neigung bis 5° und ~~in das Haus integrierte~~ Garagen sind extensiv mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Auch auf den Flächen unter Solar und Fotovoltaikanlagen ist vollflächig das Substrat aufzubringen; auch diese Flächen sind zu begrünen.*

*Überdachungen von Terrassen (auch von Dachterrassen) sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.*

~~*Freisitze/Dachterrassen sind bis zu einem Anteil von maximal 40 % der Gesamtdachfläche zulässig.*~~

~~*Nebenanlagen oder überdachte Stellplätze bis 15m<sup>2</sup> sind nicht zwingend zu begrünen.*~~

Hinweis: Im Zuge der Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs.2 BauGB) konnte zu Punkt 9.2 eine redaktionelle Anpassung i.S. einer Klarstellung erkannt und zum Satzungsbeschluss folgendermaßen nachgeführt werden

### 9.2 Begrünung von Dächern

*Dächer bis 5° Dachneigung von Hauptgebäuden, Carports  $\geq 15 \text{ m}^2$  Grundfläche und Garagen sind extensiv mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Auch auf den Flächen unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig das Substrat aufzubringen; auch diese Flächen sind zu begrünen.*

*Überdachungen von Terrassen (auch von Dachterrassen) sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.*

Zudem wurde eine Formulierung bezüglich der Begrünungspflicht unter § 3 Abs. 1 der örtlichen Bauvorschriften redaktionell nachgeführt.

- (1) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung von Hauptgebäuden, Carports  $\geq 15 \text{ m}^2$  Grundfläche und Garagen sind zu begrünen. Dies gilt nicht für Überdachungen von Terrassen (auch von Dachterrassen).

*Die alte Formulierung (= Offenlageentwurf) entfällt mit Satzungsbeschluss:*

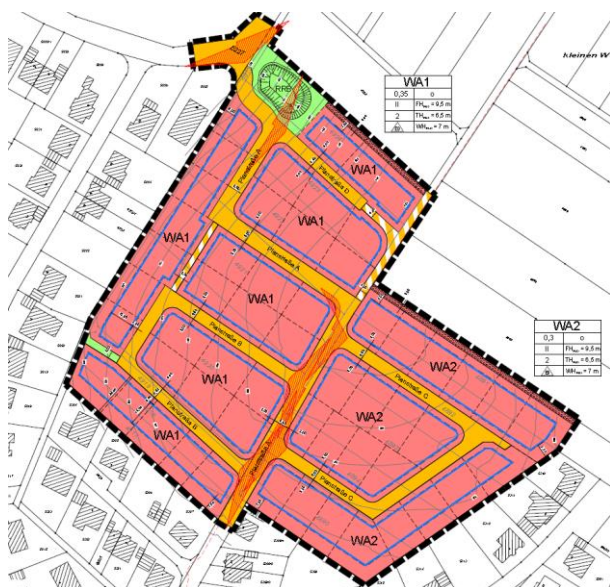
*Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° als auch **in-das-Haus-integrierte** Garagen sind zu begrünen. Dies gilt nicht für Dächer von Nebenanlagen bis **15m<sup>2</sup>**.*

Anlass hierfür sind eingegangene Bauanträge mit Befreiungen zur Begrüpfungspflicht von Terrassenüberdachungen. Deren bauliche Ausführung und Leichtigkeit ermöglichen keine Begrüpfung. Um leichte (filigrane) Überdachungen von Terrassen im Baugebiet realisieren zu können und um hierfür künftig keine Befreiungen im Rahmen der Bauantragsstellung stellen zu müssen, wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes von deren Begrüpfungspflicht abgesehen.

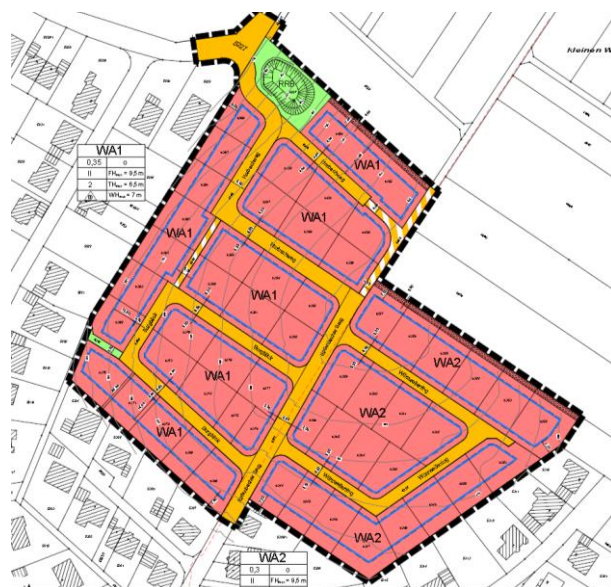
Der Entfall der Beschränkung des Umfangs von Dachterrassen (40%) erfolgt, um die baulichen Ausgestaltungen an den Hochbau flexibel zu halten. Zudem zeigt die bauliche Praxis, dass Dachterrassen auch nicht diesen Umfang einnehmen. Die Festsetzung ist folglich entbehrlich.

Bei allen weiteren Korrekturen handelt es sich um redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen.

Ebenfalls entbehrlich ist der Hinweis auf die in der Planzeichnung abgebildeten Sichtdreiecke. Durch bestehende verkehrsrechtliche Anordnungen ist der verkehrlichen Sicherheit genüge getan. Das Baugebiet „Epfenbacher Berg III“ ist durch Zeichen 274.1 als Tempo 30-Zone ausgewiesen. Es gilt die Vorfahrtsregelung „Rechts-vor-Links“. Der wartepflichtige Verkehr kann die Einmündung an sich gut erkennen, sodass er dann unter vorsichtigem Hineintasten in den Verkehrsraum überblicken kann, ob ein bevorrechtigtes Fahrzeug von rechts kommt. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass auch der bevorrechtigte Verkehr, dem seinerseits von rechts kommenden Verkehr Vorfahrt gewähren und dadurch vor dem Abbiegen seine Geschwindigkeit verringern muss, wird die Entfernung der Sichtdreiecke durch die Straßenverkehrsbehörde als vertretbar beurteilt. Darüber hinaus befürwortet auch der Straßenbaulastträger diese Verschlinkung der Planzeichnung. Der Hinweis „Sichtdreiecke“ entfällt folglich mit der 1. Änderung.



Bebauungsplan „Epfenbacher Berg III“



Bebauungsplan „Epfenbacher Berg III - 1. Änderung“

**Abb. 2** Planzeichnungen „Epfenbacher Berg III“ (li) und „1. Änderung“ (re)

Im Übrigen sind die zeichnerischen und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Epfenbacher Berg III“ von weiteren Änderungen nicht berührt und werden nicht angepasst/verändert.

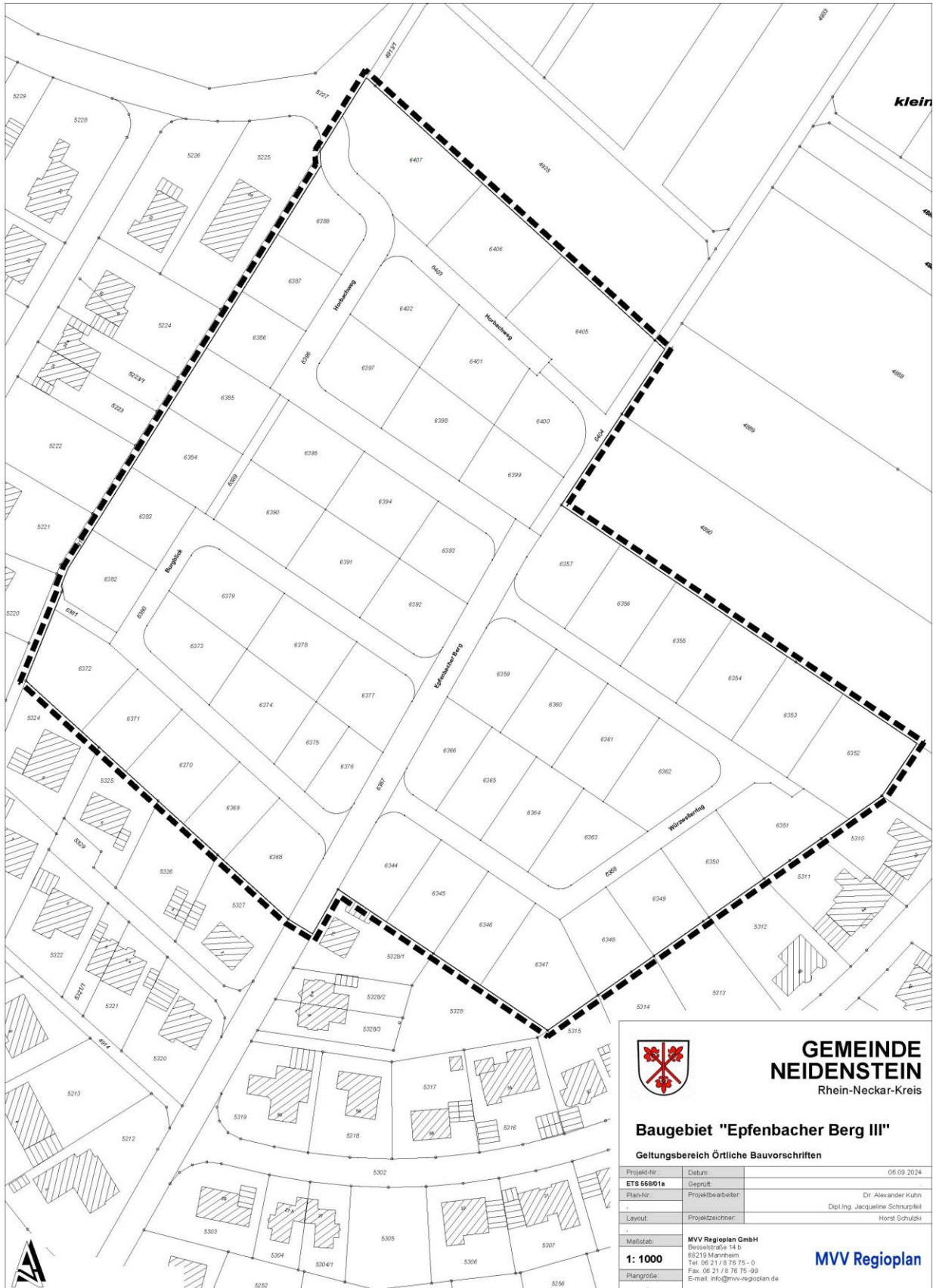
## **6 Räumlicher Geltungsbereich**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bzw. dessen 1. Änderung erfolgte zwischenzeitlich ein Bodenordnungsverfahren, in welchem die Baugrundstücke und die Flurstücke der Verkehrsanlagen sowie Grünanlagen neu gebildet wurden. Der nachfolgende Lageplan zeigt die Flurstücksneuordnung.

Der ursprüngliche Geltungsbereich (Abgrenzung des Bebauungsplans) ist unverändert

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich (nunmehr nach erfolgter Bodenordnung) die folgenden Grundstücke der Gemarkung Neidenstein mit den Flurstücks-Nummern:

6344, 6345, 6346, 6347, 6348, 6349, 6350, 6351, 6352, 6353, 6354, 6355, 6356, 6357, 6358, 6359, 6360, 6361, 6362, 6363, 6364, 6365, 6366, 6367, 6368, 6369, 6370, 6371, 6372, 6373, 6374, 6375, 6376, 6377, 6378, 6379, 6380, 6381, 6382, 6383, 6385, 6386, 6387, 6388, 6389, 6390, 6391, 6392, 6393, 6394, 6395, 6396, 6397, 6398, 6399, 6400, 6401, 6402, 6403, 6404, 6405, 6406, 6407.





**GEMEINDE  
 NEIDENSTEIN**  
 Rhein-Neckar-Kreis

**Baugebiet "Epfenbacher Berg III"**  
 Geltungsbereich Örtliche Bauvorschriften

Projekt-Nr. <b>ETS 55801a</b>	Datum: 06.09.2024	
Plan-Nr.	Geprüft:	Dr. Alexander Kuhn
	Projektbearbeiter:	Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfeil
Layout:	Projektzeichner:	Horst Schutski
Maßstab: <b>1: 1000</b>	<b>MVV Regioplan GmbH</b> Bismarckstr. 14 b 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 - 99 E-mail. info@mvv-regioplan.de	
Plangröße:	<b>MVV Regioplan</b>	

**Abb. 3:** räumlicher Geltungsbereich „Epfenbacher Berg III – 1. Änderung“