

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

### Verfahrensvermerke

<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 06.11.2020
<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 06.11.2020
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 16.11.2020 bis 18.12.2020
<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 10.11.2020
<b>Erneute 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 02.03.2021
	Die erneute Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 12.03.2021
	Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 22.03.2021 bis 22.04.2021
<b>Erneute Beteiligung der Behörden</b> (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden wurden über die erneute öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom 15.03.2021
<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 01.06.2021
	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung beschlossen	am 01.06.2021
	Hiernit 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 Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Naturschutzgesetz (NatSchG)** in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. I S. 585), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. I S. 389), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1248)

### Planzeichenerläuterung

(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)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED 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

- Sichtfeld nach RAST 06, von einem sichtbehindernden Bewuchs (höher als 0,80 m) freizuhalten

### 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

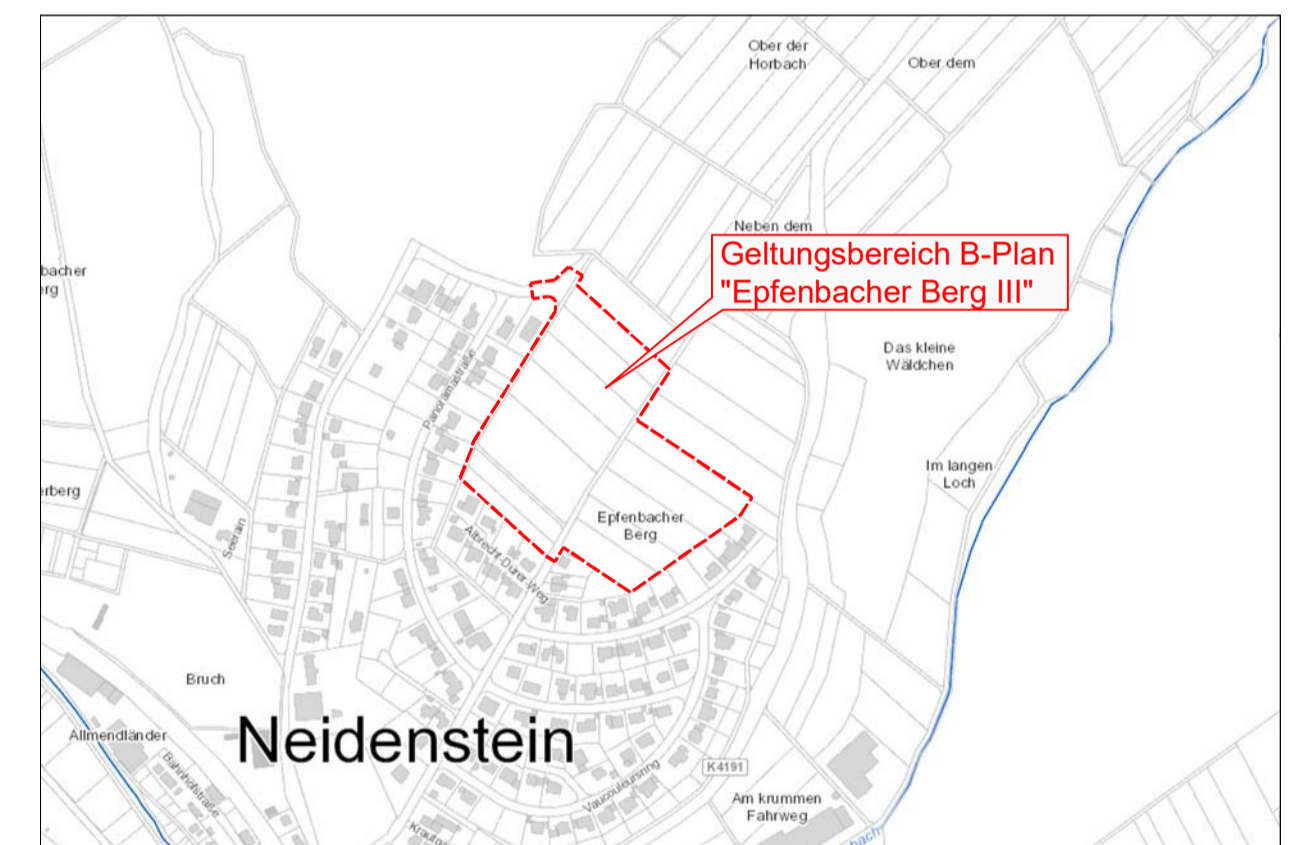
Art der baulichen Nutzung

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> bestehend aus:	Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-D) Blatt 1-13
Projekt-Nr.: <b>ETS 558/01</b>	Datum: 18.05.2021	
Plan-Nr.: <b>210518_B_Plan...</b>	Geprüft: Dr. Ing. Alexander Kuhn	
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>		