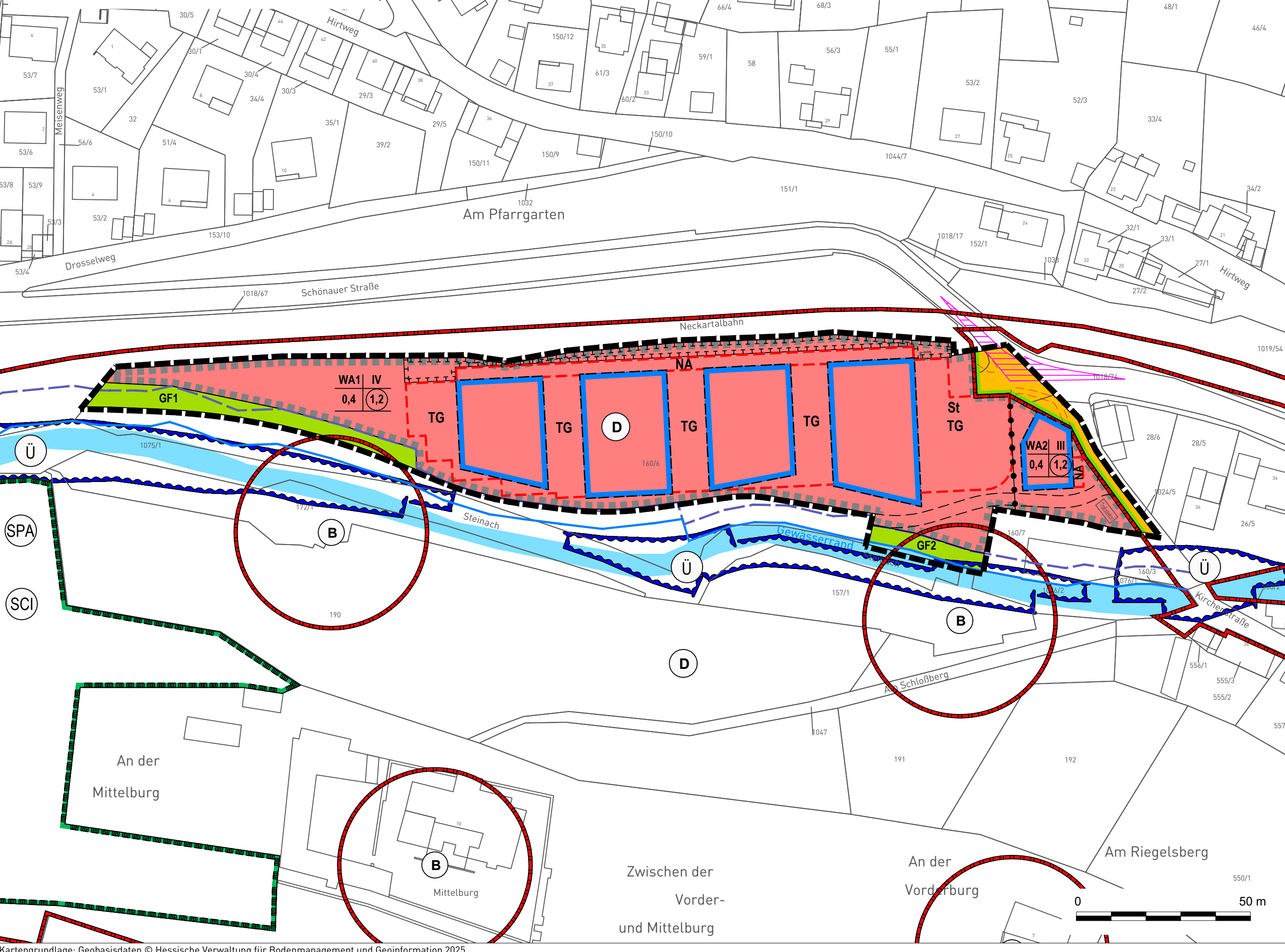


Zeichnerische Festsetzungen



Kartengrundlage: GeoBasisdaten © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2023

Legende

Art und Maß der baulichen Nutzung

| | |
|-----------|-------------------------------------|
| WA | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) |
|-----------|-------------------------------------|

Nutzungsschablone für Art und Maß der baul. Nutzung

| | | |
|----------|---|---|
| WA1 IV | Baugteilkategorie mit Nummer des Teilbaugbietes | max. Anzahl Vollgeschosse |
| 04 (1,2) | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß |

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen (außerhalb des Geltungsbereiches hinweislich dargestellt)

Grünflächen

Private Grünfläche mit Nummer der Teilfläche Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Entwicklungsziel: Eidechsenhabitat

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen
- St: Stellplätze
- TG: Tiefgaragen
- VA: Nebenanlagen
- Geltungsbereich BP 1.52 "Hinter dem Schlossberg"
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

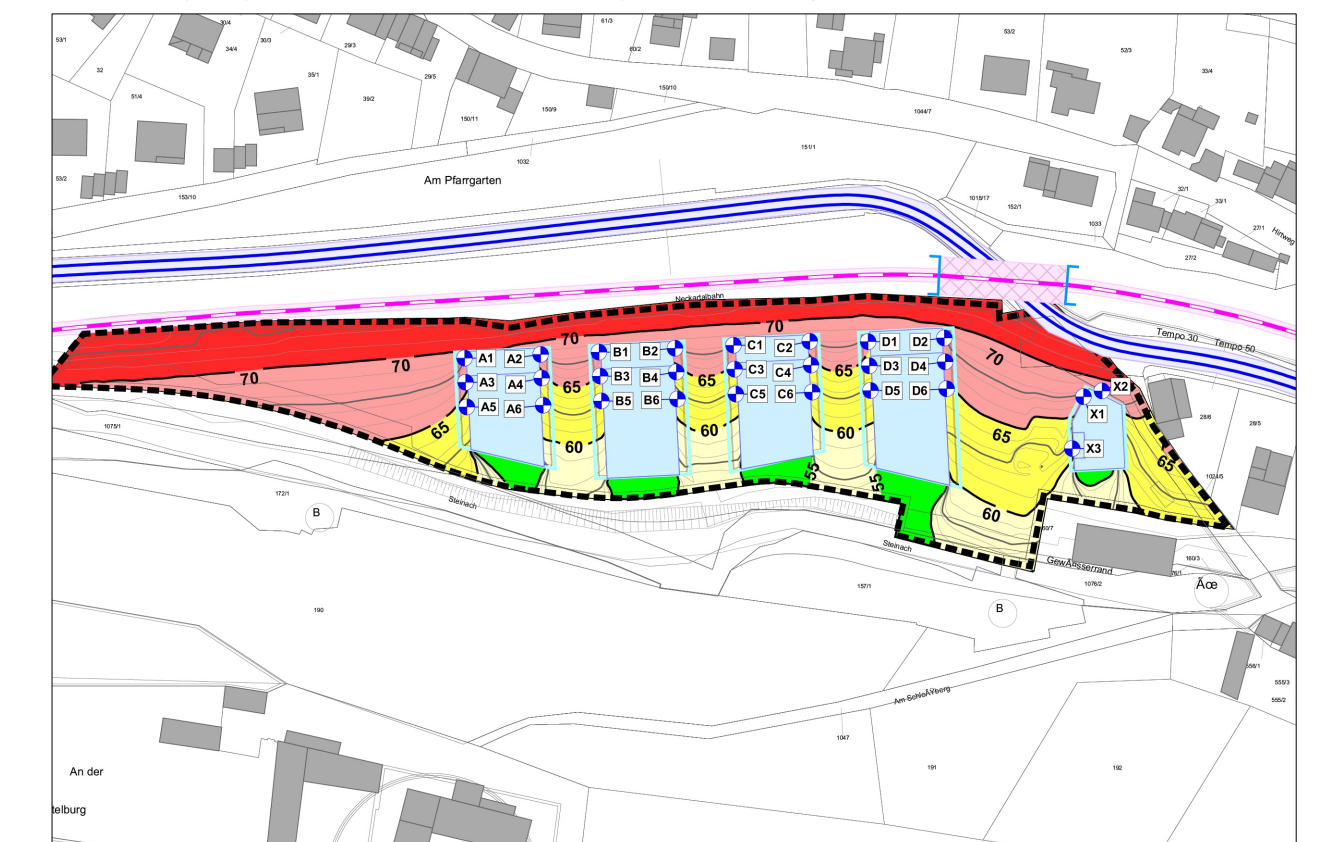
Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
- SPA: Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA - Special Protected Area)
- SCI: Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (SCI - Site of Community Importance)
- Ü: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- D: Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- B: Bodendenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Gewässerrandstreifen i. S. d. § 23 HWG
- Uferkante/Gewässerrand
- Abzubrechende bauliche Anlage
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (hier: Grundwasserflurabstand < 3 m, verunreinigungsgefährdeter Bereich)
- Sichtdreieck (Schenkellänge 30 m, v = 30 km/h)
- Bestehende Verkehrsführung

Beiplan 1

(Lärmstrahlbereiche nach DIN 4109 mit abschirmender Wirkung der geplanten Bebauung, vgl. textliche Festsetzung § 6 Abs. 2)

M1:2000

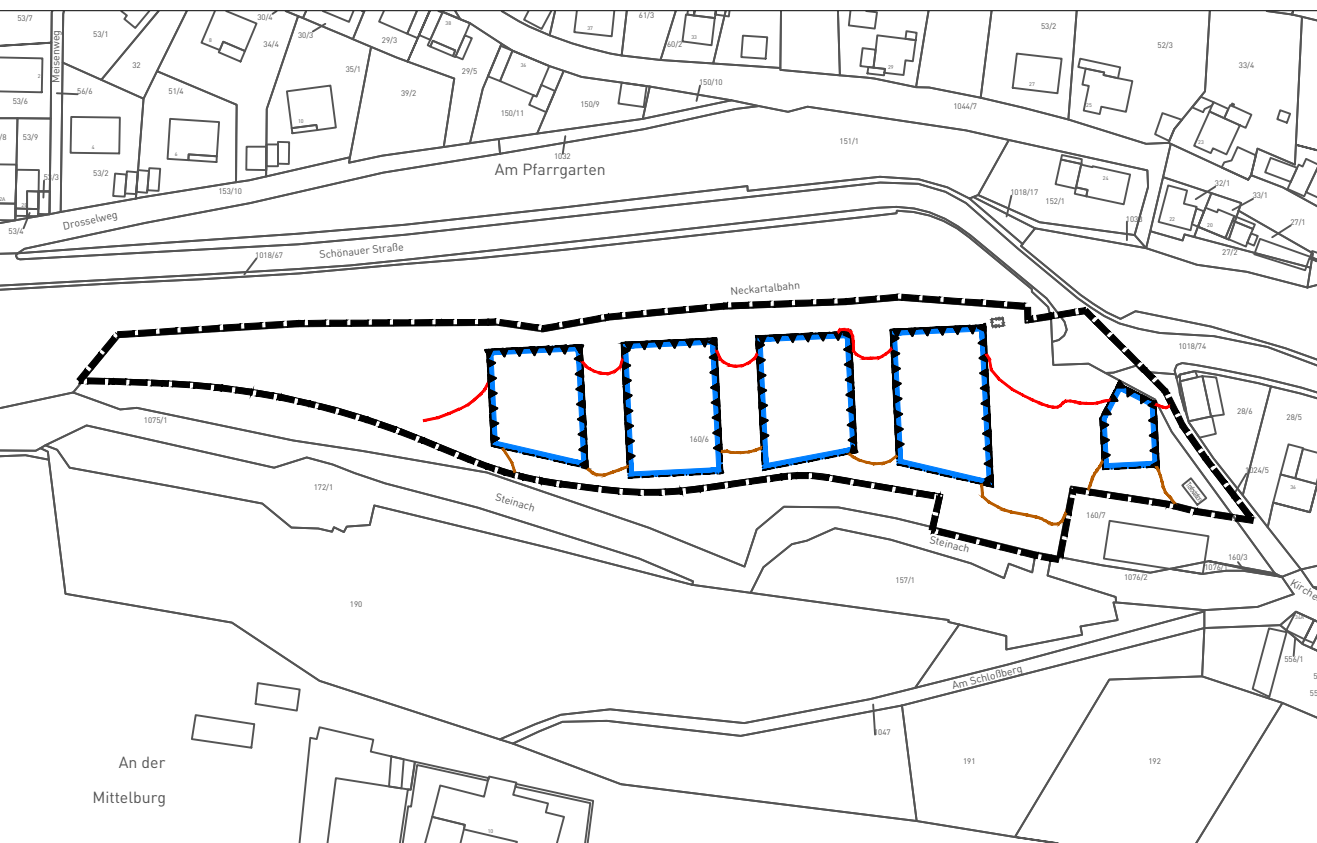


Daten: Stellungnahme, Schallschallschutz, Heine + Jud, 04.02.2026

Beiplan 2

(Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärmmissionen (Lüftungseinrichtungen), vgl. textliche Festsetzung § 6 Abs. 3)

M1:2000

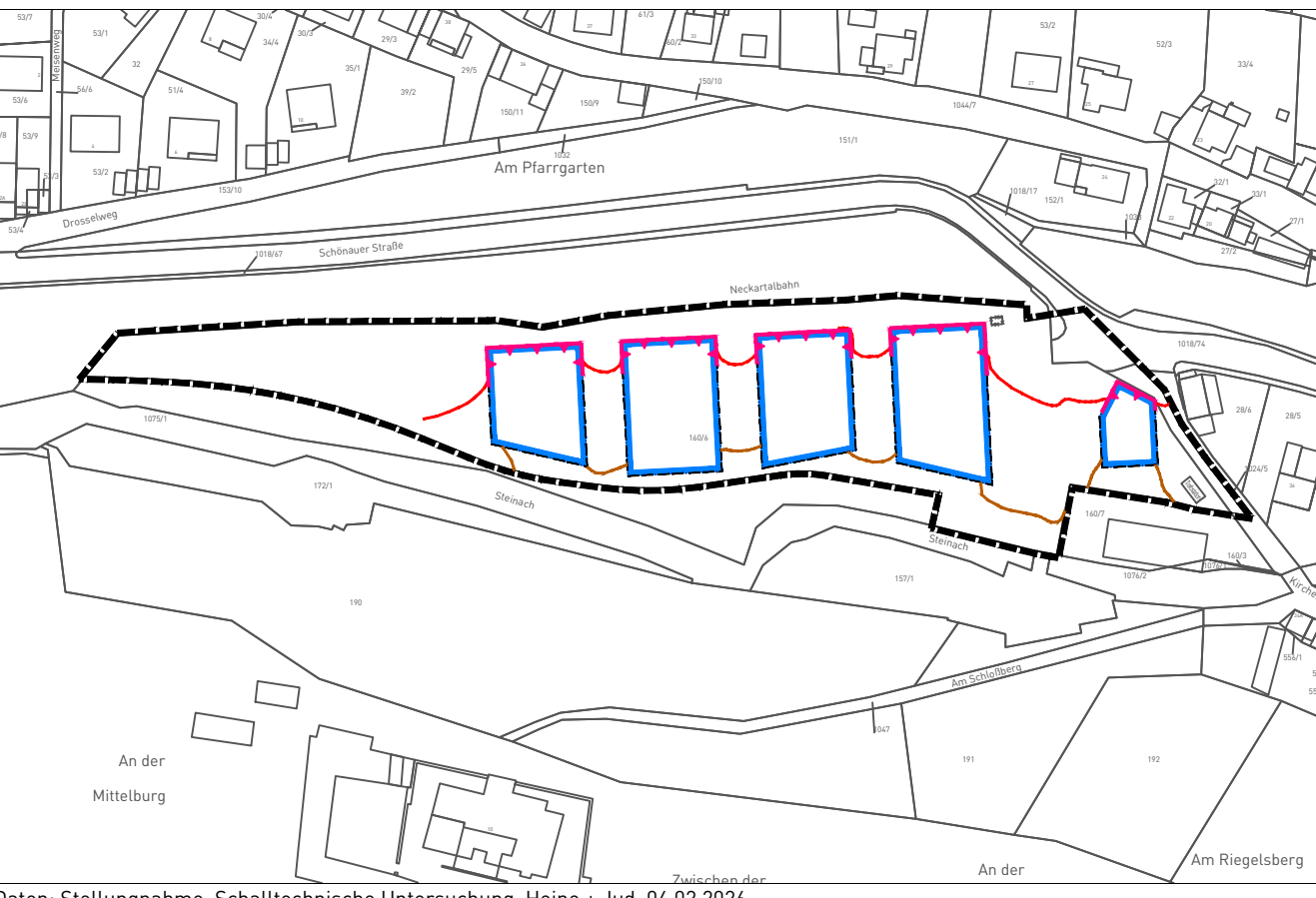


Daten: Stellungnahme, Schallschallschutz, Heine + Jud, 04.02.2026

Beiplan 3

(Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärmmissionen (Außenwohnbereiche), vgl. textliche Festsetzung § 6 Abs. 4)

M1:2000

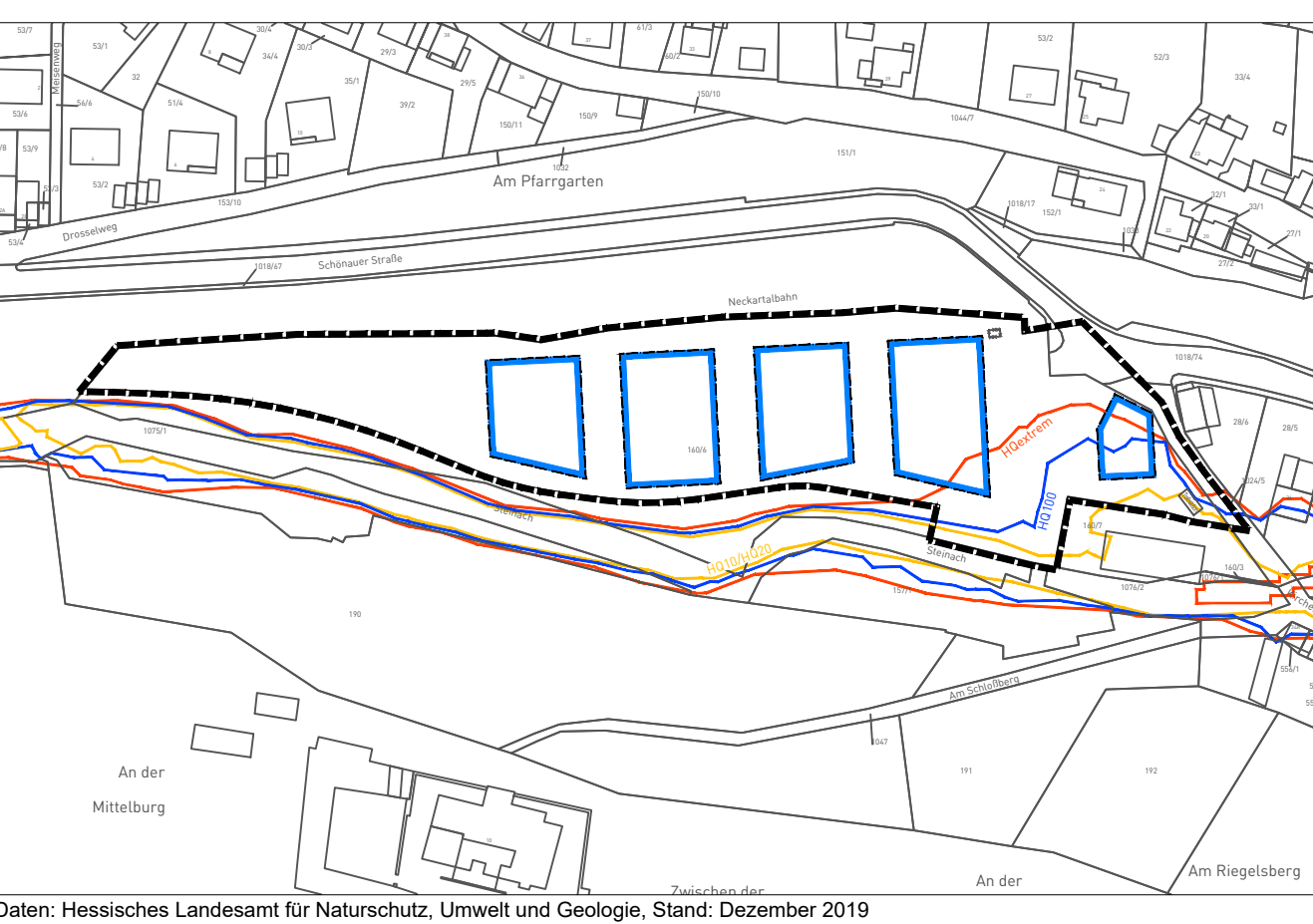


Daten: Stellungnahme, Schallschallschutz, Heine + Jud, 04.02.2026

Beiplan 4

(Hochwassergefahrenflächen)

M1:2000

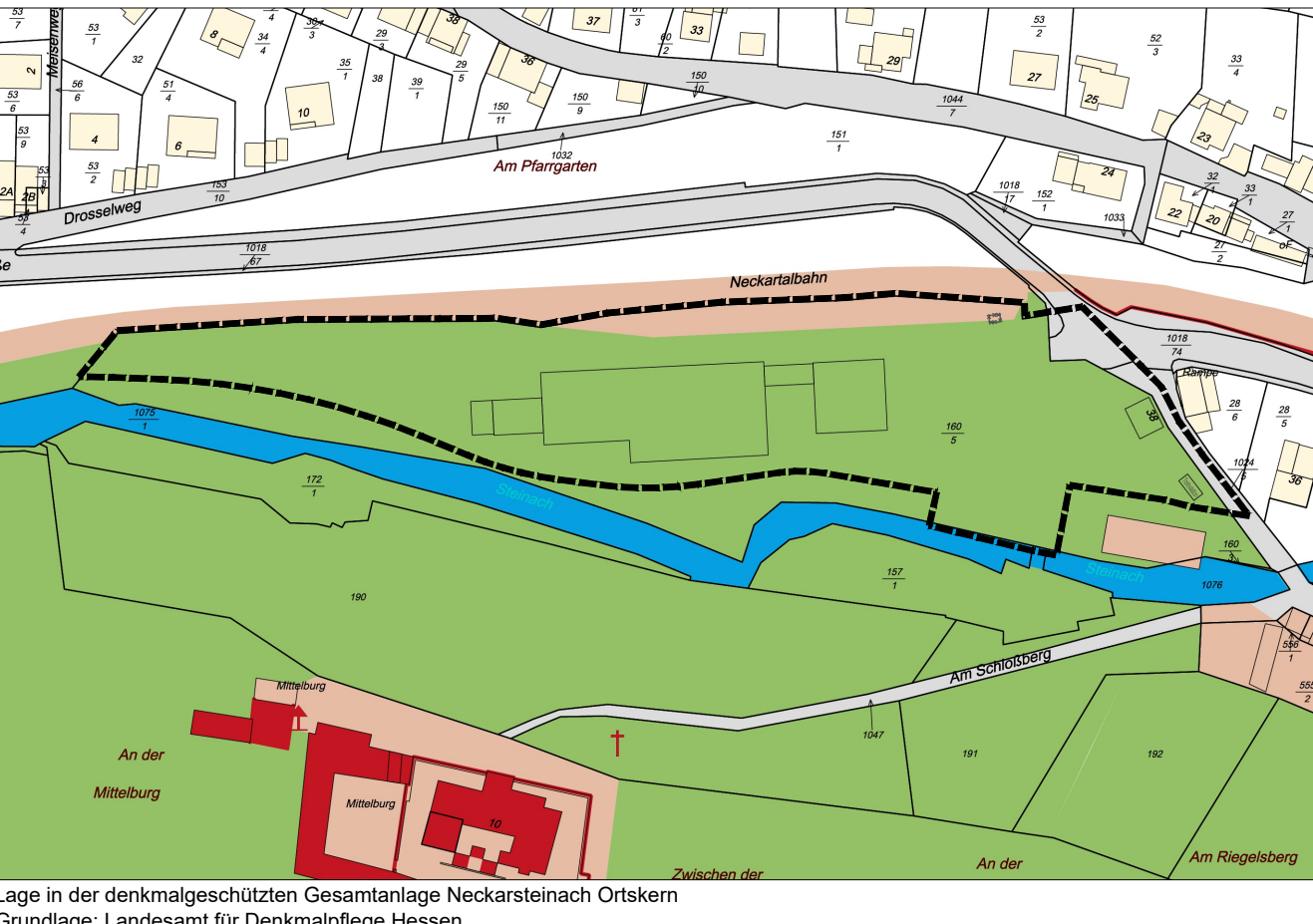


Daten: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Stand: Dezember 2019

Beiplan 5

(Denkmalschutz)

M1:2000



Lage in der denkmalgeschützten Gesamtanlage Neckarsteinach Ortskern Grundkarte: Landesamt für Denkmalpflege Hessen

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 354) in Verbindung mit der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)

den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1.52 „Hinter dem Schlossberg“ 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Abweichend davon sind die sonst nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- Die zulässige Grundfläche darf, über die zulässigen Überschreitungen gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO hinaus, von baulichen Anlagen, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Die maximale Oberkante der Gebäude (OK), d.h. die Höhe des höchstgelegenen Punktes der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wände (einschließlich Attika bzw. Absturzsicherung, ohne technische Aufbauten), beträgt maximal 13,70 m über NN.
- Technische Aufbauten dürfen die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante um maximal 1,5 m überschreiten, sofern sie um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Gebäudekante zurückversetzt sind. Ausgenommen hiervon sind Schornsteine von Heizungsanlagen.

§ 3 Bauweise

- Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind nur als Einzelhäuser zulässig.
- Ungeachtet der Bauregungen wird die Gültigkeit des § 6 HBO angeordnet.

§ 4 Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

- Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Neckarsteinach. Abweichend davon ist folgende Anzahl an Stellplätzen auf dem Baugrundstück nachzuweisen:
 - Wohnheiten mit einer Wohnfläche bis 65 m²: 1 Kfz-Stellplatz und 1 Fahrradabstellplatz je Wohninheit
 - Wohnheiten mit einer Wohnfläche über 65 m²: 1,5 Kfz-Stellplätze und 1,5 Fahrradabstellplätze je Wohninheit
- Oberirdische Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur in den eigens hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
- Garagen sind nur als Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrtsbereiche sowie Keller sind in den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Lüftungsanlagen und -schächte sind in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Kinderspielflächen und -geräte sowie Nebenanlagen, die der Versorgung des Wohngebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen. Diese sind auf dem gesamten Baugrundstück, außer innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.
- Es sind Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen. Sie sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der Flächen für Tiefgaragen, der Flächen für Nebenanlagen sowie der Flächen für Stellplätze zulässig. Die Zahl, Größe und Beschaffenheit der notwendigen Fahrradabstellplätze richten sich nach der Hessischen Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder vom 14.05.2020. Abweichend davon richtet sich die Zahl der Fahrradabstellplätze für Wohnungen nach § 4 Abs. 1.

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

- Unbelastetes Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen ist soweit notwendig vorzubehalten und gedrosselt in die Vorflut (Steinrich) einzuleiten.
- Alternativ kann das Niederschlagswasser gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden.
- Stellplätze, Fußwege und Plattendrüsen dürfen nur wasserundurchlässigen Materialien belegt werden. Alternativ ist das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser seitlich über Vegetationsflächen zu versickern, sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

§ 6 Immissionschutz

- Innhalb des Teilbaugbietes WA 1 dürfen entlang der nach Norden ausgerichteten Fassaden keine zu offener Fenster von Schlaf- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 vorgesehen werden.
- Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:
 - Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärmmissionen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Januar 2018, auszubilden.
 - Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ext}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel gemäß DIN 4109-1: 2018-01, Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen: $R_{w,ext} = L_e + K_{ext}$
 - Min: Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2
 - $K_{ext,wall} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien
 - $K_{ext,wall} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches
 - $K_{ext,wall} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ext}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis des vom Raum aus gesehenen gesamten Außenraumes S_2 zur Grundfläche des Raumes S_1 nach DIN 4109-2: 2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor K_{ext} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2: 2018-01, 4.4.1.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109, Tabelle 7:

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel L_e in dB |
|------------------|---|
| I | 55 |
| II | 60 |
| III | 65 |
| IV | 70 |
| V | 75 |
| VI | 80 |
| VII | > 80 |

* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzusetzen.

Die Anforderungen an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, die in den in Beiplan 1 gekennzeichneten Bereichen liegen, nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109 zu erbringen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus ergebender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Lüftungseinrichtungen: Für die in der Planzeichnung (Beiplan 2) gekennzeichneten Bereiche bzw. Fassadenabschnitte sind in den für das Schließen genähten Räumen schalldämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nacht nicht auf andere Weise (siehe nachfolgend) sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß $R_{w,ext}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneter Fenster nicht überschritten werden.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafraum über eine lüftungsgewandte Fassade belüftet werden kann.

Außenwohnbereiche: Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für die Gebäude/Fassaden in den in Beiplan 3 gekennzeichneten Bereichen (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zur lüftungsgewandten Seite ausgerichtet sind, nur mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen zulässig. Zum Schutz der Außenwohnbereiche ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Balkonverglasung, verglaste Vorbauten, verglaste Loggien etc.) sicherzustellen, dass der Dauerschallpegel tags von maximal 62 dB(A) eingehalten wird.

Die Zufahrt der Tiefgarage ist zu überdecken.

§ 7 Örtliche Bauvorschriften

- Für Hauptgebäude im Teilbaugbiet WA 1 sind nur begründete Flachdächer (Neigung bis 5°) zulässig, vgl. § 8 Abs. 9. Für Hauptgebäude im Teilbaugbiet WA 2 sind nur Satteldächer (Neigung 20° bis 50°), auch mit unterschiedlichen Dachneigungen der gegenüberliegenden Dachflächen, zulässig.

- Für Nebenanlagen ab 8 m² Grundfläche sind nur begründete Flachdächer (Neigung bis 5°), vgl. § 8 Abs. 9 zulässig.
- Dacheindeckungen bei Satteldächern sind als Ziegeldacheindeckung in gedeckten Farben auszuführen.
- Die Anbringung von Solarzellen und Sonnenkollektoren auf geneigten Dächern ist zulässig, wenn diese parallel zur Dachhaut liegen oder in diese integriert sind. Bei Flachdächern ist auch eine Aufständerung der einzelnen Module bis zu 10° zulässig.
- Dachaufbauten sind innerhalb des Teilbaugbietes WA 2 zulässig, wenn sie eine Gesamtfläche von nicht mehr als 2/3 der Traufhöhe der dazugehörigen Gebäudeseite einnehmen. Dachaufbauten müssen zueinander und vom First (vertikal gemessen) einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Giebelform auf einem Dach muss einheitlich sein.
- Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn Sie sich aus städtebaulichen Gesichtspunkten in die Umgebung einfügen und den Vorgaben zu Anlagen der Außenwerbung der jeweils rechtsträgen Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutz der historischen Altstadt von Neckarsteinach (Gestaltungsatzung) entsprechen. Sie sind nur an der Stattdarstellung zulässig.
- Einfriedigungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig und ohne durchlaufenden Sockel auszuführen. Zwischen Zaun und Geländeoberfläche muss ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten werden. Mauern, einschließlich Gabionenwände, sind als Einfriedigung nicht zulässig. Hecken als Einfriedigung sind bis zu einer Höhe von 2,00 m, jedoch nur aus Laubgehölzen, zulässig.
- Ausgenommen von Abs. 7 sind Einfriedigungen entlang der nördlichen Grenze und der hier verlaufenden Bahngleise.

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

Für die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ sind folgende Pflanzbindungen und Vorgaben zu berücksichtigen: Innerhalb der Teilfläche GF 1 ist ein lockerer Bestand aus heimischen und standortgerechten Sträuchern zu entwickeln. Die nicht bepflanzten Randbereiche sind als krautige Saumstreifen auszubilden und extensiv zu pflegen. Innerhalb der Teilfläche GF 2 ist eine flächige Uferbepflanzung aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu entwickeln.

Es sind vorzugsweise Arten gemäß Pflanzempfehlung (vgl. Anhang der Begründung) zu verwenden. Bäume sind mindestens mit 16-18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, 3- bis 4-mal verpflanzt, zu pflanzen. Sträucher sind mit mindestens 3 Trieben und einer Höhe von 60 - 100 cm zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bauliche Anlagen und Versiegelungen, sowie der Einsatz von Düngen- und Pflanzenschutzmitteln sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen nicht zulässig.

Einfriedigungen der privaten Grünflächen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedigungen am Südrand der GF 1 als Abgrenzung zum südlich davon verlaufenden Radweg.

- Nicht überbaute Flächen sowie lediglich unterbaute Flächen sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen. Sie dürfen maximal auf einer Fläche von 20% mit anorganischen Baustoffen wie Schotter, Glas, Kies und Folien oder Geweben (Geotextilien) und Kunstrasen, allein oder in Kombination, überdeckt werden. Davon ausgenommen sind Fallschutzelbeige im Bereich von Spielplätzen für Kinder.
- Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein, standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung oder 2. Ordnung mit mindestens 16-18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, 3- bis 4-mal verpflanzt, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind vorzugsweise Arten gemäß Pflanzempfehlung (siehe Anhang zur Begründung) zu verwenden. Sorten sind zulässig. Erhaltene Bestandsbäume auf dem Baugrundstück, jedoch nicht innerhalb der privaten Grünflächen, können angerechnet werden.
- Oberirdische Stellplatzanlagen sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern; dabei ist für je 4 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen.
- Pro Baum ist ein belebter, spartenfreier und durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m², mindestens 1,80 m breit, vorzusehen. Bei Pflanzgruppen, die groß- oder teilweise überbaut werden, sind mindestens 12 m² zertifiziertes tragfähiges Baumsubstrat zu verwenden.
- Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen an den Versorgungsleitungen erforderlich.
- Die Pflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchgeführt werden.
- Dächer von Hauptgebäuden, die als Flachdächer ausgeführt sind (Neigung bis 5°), sind auf mind. 80% der Dachfläche als Retentionsdach (Vegetationssubstrat mit max. Wasserkapazität >= 45 Vol. % und Durchlässigkeitsewert K_f 5'10" m/s bis 5'10" m/s) mit mindestens einer extensiven Sedum-Gras-Kraut-Begrünung auszuführen. Die Vegetationstragstärke muss mindestens 10 cm stark sein. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten. Die Kombination von Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf begrüntem Dachflächen ist zulässig.

Flachdächer von Nebengebäuden oder -anlagen sowie die Überdachung der Tiefgaragenzufahrt sind ab einer Grundfläche von 8 m² mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Vegetationstragstärke muss mindestens 6 cm stark sein. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten.

Tiefgaragenoberflächen sind mit einem fachgerechten Bodenaufbau nach dem aktuellen Stand der Technik herzustellen und mit einer mindestens 0,6 m starken Vegetationstragsschicht zu überdecken. Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist eine mindestens 1,2 m starke Vegetationstragsschicht vorzusehen.

Innerhalb des Teilbaugbietes WA 1 sind die nach Norden ausgerichteten Fassadenabschnitte zu mindestens 50 % und die übrigen Fassadenabschnitte zu mindestens 10 % mit ausdauernden und hochwuchrigen Kletter- oder Rankpflanzen flächig zu begrünen. Der durchwurzelbare Bodenaufbau der Pflanze muss mindestens 1,0 m betragen. Dabei sind durchgehende, bodengebundene Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 80 cm anzustreben.

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

- Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden die Maßnahmen allen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs ganz zugeordnet (Sammelverordnung).
- Der Ausgleich für die vorübergehende Eingriffe erfolgt auf extensiven Ökonomieflächen (Teilfläche des Fl. Nr. 13 in der Flur 11 der GmK, Unter-Mossau, Gemeinde Mossautal (Odenwaldreis) und wird zugeordnet.
- Zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für bestimmte Tierarten ist folgende CEF-Maßnahmen umzusetzen und durch fachgerechte Pflege zu unterhalten:
 - Die Herstellung eines mind. 500 m² großen Eidechsenhabitats im Plangebiet.
 - Die CEF-Maßnahme ist vor Beginn der Baufeldreimung umzusetzen und muss dann funktional wirksam sein. Sofern während der Bauzeit erforderlich, kann die Herstellung des Eidechsenhabitats temporär auch außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen erfolgen, wenn alle funktionalen Aspekte eingehalten werden.
- Vermeidung der Attraktion von nachtaktlichen Insekten an Lichtquellen: Außenanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten und auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Ein Absstrahlen in die Umgebung, insbesondere zur Steinach im Süden und dem angrenzenden Waldbestand ist nicht zulässig. Es sind Leuchtquellen einzusetzen. Zu verwenden sind Lampen, die blaue Lichtanteile, v.a. UV-Licht vermeiden, (z.B. Lampen mit LEDs (Verwendung von Leuchtmitteln mit einem Spektrum > 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT <= 2.700 K). Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenerleuchtung zulässig.
- Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen: Zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden sind diese ab einer Fensterfläche von 5 m² neben der Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15%) auch entsprechend vogelgeschonend auszubilden, z.B. durch Einsatz von Vogelschutzglas, Einsatz gerippten, geriffeltes, matten, sandgestrahten, geätzten, eingefärbten, mit Laser bearbeiteten oder bedruckten Glases, Wahl transparenter Materialien (z.B. Milchglas), flächige, außenseitige Markierungen (mind. 25% Deckungsgrad), Montieren von Insektenchutzgittern oder vergleichbarer baulicher Maßnahmen.

§ 10 Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

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

Hinweise

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ kann über das Amt für Bauen, Umwelt und Technik, Stadt Neckarsteinach, Hauptstraße 7, 69229 Neckarsteinach eingesehen werden. Sie können auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10117 Berlin bezogen werden.

Den Festsetzungen zum Immissionschutz in § 6 sowie den Beplänen 1 bis 3 liegt die Schallschallschutz-Untersuchung „B-Plan „Wohnanlage hinter dem Schlossberg“ in Neckarsteinach“, Heine + Jud, 4014/2, Stuttgart, 31.01.2025 sowie die ergänzende Stellungnahme, Heine + Jud, 04.02.2026, 4014-02 zu Grunde.

Zum Schutz vor verkehrsbedingten Schallschallschutzmissionen sollen Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen (Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1), vorrangig in den lüftungsgewandten Seiten ausgerichtet werden.

Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 umfassen Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume/Büros sowie Unterrichts- und Seminarräume. Auch eine Küche, die nicht nur der Zubereitung von Mahlzeiten sondern auch dem Aufenthalt der Bewohner dient (sogenannte „Wohnküche“), gilt als schutzbedürftiger Raum gemäß Nr. A.1.3 TA Lärm in Verbindung mit der DIN 4109 (Ausgabe November 1989). Sofern eine Anordnung aller Schlaf- und Aufenthaltsräume einer Wohnung an den lüftungsgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lüftungsgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Ortkern Neckarsteinach“. Für das Vorhaben ist eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Nach § 18 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bedarf der Genehmigung der Denkmalbehörde, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon zerstören oder beseitigen, an einen anderen Ort verbringen, umgestalten oder instand setzen oder mit Werbeanlagen versehen will.

Im Plangebiet sind Bodendenkmäler vorhanden bzw. zu vermuten. Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Bodendenkmäler bedürfen nach § 18 HDSchG der Genehmigung der Unteren Denkmalbehörde.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler oder Fundgegenstände entdeckt werden, sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessisches Archäologisches Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt, Darmstadt, Dezernat IV/DA 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfällen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen; die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Aus den gesetzlichen Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes können sich weitere Pflichten für die Bauherren ergeben. Verweisen sei insbesondere auf die grundsätzliche Haftungsgang des § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz, die in §§ 4, 5 und Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz geregelten Mitwirkungs-, Duldungs- und Anzeigepflichten sowie das Zustimmungserfordernis nach § 11 Abs. 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz.

Die Zuordnungswerte der LAGA M20 wurden seit dem 01.08.2023 für den Einbau in technischen Bauwerken durch die Regelungen der Ersatzstoffverordnung (EBV) bzw. außerhalb von technischen Bauwerken durch die aktualisierte BbodsSchV ersetzt. Entsprechend ist die Zuordnung nach LAGA M20 ggf. noch für die abfalltechnische Entsorgung relevant, für die Verwendung als (Ersatz-) Baustoff sind die Regelungen der EBV zu verwenden.

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (dieser verankert in §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen sowie Gebäudeabrissen zu beachten.

Hinsichtlich des abweichenden und baulichen Brandschutzes ist Anhang HE 1 „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr: 2009-10“ der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) zu berücksichtigen.

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neckarsteinach hat in ihrer Sitzung vom 24.06.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1.52 „Hinter dem Schlossberg“ beschlossen. Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 07.07.2025. Der geänderte Aufstellungsbeschluss wurde am 10.07.2025 örtlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 15.07.2025 bis einschließlich 01.09.2025 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat mit E-Mail vom 15.07.2025 stattgefunden. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum 01.09.2025 abzugeben sind.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom in internet veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde am örtlich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom beteiligt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen und Anregungen zur Planung bis zum abzugeben sind.

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

Stadt Neckarsteinach, den 2026 Bürgermeister Lutz Spitzner

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