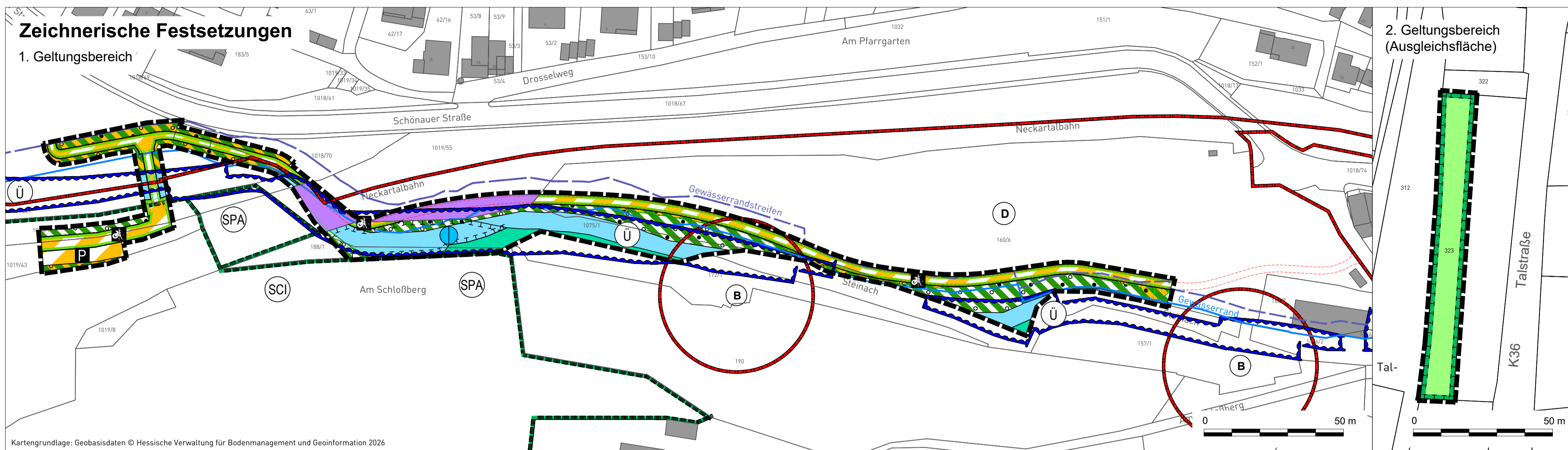


Zeichnerische Festsetzungen

1. Geltungsbereich



Planzeichenerklärung / Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Verkehrsflächen**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Parkfläche
- Rad- und Fußweg
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Straßenbegleitgrün
- Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Maßnahmen zur Optimierung zu naturnahen Fließgewässerhabitaten
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft Entwicklungsziel: extensivgenutztes Grünland
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Wasserflächen
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
- Flächen für Wald
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- Bahnanlagen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA - Special Protected Area)
- Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet, SCI - Site of Community Importance)
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Bodendenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Böschung
- Uferkante/Gewässerrand der Steinach
- Gewässerrandstreifen i. S. d. § 23 HWG
- Trassenplanung Radweg

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. 348) 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 S. 66)

den Bebauungsplan Nr. 1.53 „Steinachtal-Radweg Lückenschluss“ 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).

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

In den Flächen für Bahnanlagen ist entlang der hinweislich im Planblatt eingetragenen Trasse die Errichtung eines Fuß-/Radweges zulässig.

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

Unbelastetes Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist - soweit technisch möglich - seitlich zu versickern oder soweit notwendig vorzubehandeln und in die Vorflut einzuleiten.

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

(1) Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden die Maßnahmen allen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs ganz zugeordnet (Sammelzuordnung).

(2) Der Ausgleich für die vorbereiteten Eingriffe erfolgt:

- auf einer Fläche von 574 m² auf Teilflächen der Flst. Nrn. 188/1 und 1075/1, Flur 1, Gemarkung Neckarsteinach, mit dem Entwicklungsziel Optimierung zu naturnahen Fließgewässerhabitaten und der Entwicklung von Ufergehölzen, sowie
- im 2. Geltungsbereich auf einer Fläche von 1.208 m² auf Flst. Nr. 323 Flur 1, Gemarkung Grein mit dem Entwicklungsziel extensiv genutztes Grünland.

Den Eingriffen werden außerdem folgende Ökokontoflächen zugeordnet:

- Teilfläche von 378 m² von Flst. Nr. 3/1, Flur 3, Gemarkung Grein, mit dem Entwicklungsziel Sukzessionsflächen mit natürlicher Entwicklung
- Flst. Nr. 78 und 79/4, Flur 3, Gemarkung Neckarsteinach, mit dem Entwicklungsziel Streuobstwiese und extensiv genutztes Grünland.

(3) Zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für bestimmte Tierarten ist folgende CEF-Maßnahmen umzusetzen und im Rahmen des Gewässerunterhaltes die naturnahe Struktur zu erhalten:

- Optimierung zu naturnahen Fließgewässerhabitaten (vgl. Umgriff der zeichnerischen Festsetzung bzw. Abs. 2)
- Die CEF-Maßnahme ist vor Beginn von Baumaßnahmen am Gewässer umzusetzen und muss dann funktional wirksam sein.

(4) Vermeidung der Attraktion von nachtaktiven Insekten an Lichtquellen:
Die Verkehrsflächen sind, soweit eine Beleuchtung erforderlich ist, mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten und auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist nicht zulässig, es sind Blenden einzusetzen. Zu verwenden sind Lampen, die blaue Lichtanteile, v.a. UV-Licht vermeiden (z.B. Lampen mit LEDs (Verwendung von Lampen mit einem Spektrum > 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT ≤ 2.700 K)). Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zulässig.

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

(1) In den festgesetzten Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Gehölze dauerhaft zu erhalten bzw. gemäß Pflanzempfehlung zu pflanzen, zu entwickeln und bei Abgängigkeit wieder durch heimische, standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzempfehlung zu ersetzen.

(2) Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen an den Versorgungsleitungen erforderlich.

(3) Die Pflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchgeführt werden.

§ 5 Inkrafttreten

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

Hinweise

- Die Planung und Errichtung des Fuß-/Radweges auf Flächen für Bahnanlagen sind zuvor mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen.
- 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 Altlastenfragen hinzuzuziehen.
- Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen sowie Gebäudeabbrissen zu beachten.
- Bei der Pflanzung von Gehölzen oder der Ansaat von Flächen mit Saatgut darf ausschließlich gebietsheimisches Material verwendet werden (vgl. § 40 BNatSchG), sofern keine Selbstbegründung erfolgt.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Ortskern Neckarsteinach“. Veränderungen an dem geschützten Bild der Gesamtanlage bedürfen nach § 18 HDschG der denkmalrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Im Plangebiet sind Bodendenkmäler vorhanden bzw. zu vermuten. Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Bodendenkmäler bedürfen nach § 18 HDschG der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.
- 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.

Pflanzempfehlung

Laubbäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme

Sträucher

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweifloriger Weißdorn
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen

Mindestgrößen und Qualitäten
Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

Sträucher 60-100/100-150 cm, 2xv oder Bäume als leichter Heister 150-200 cm, 1xv
1 Stück pro 1,5 m²

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neckarsteinach hat in ihrer Sitzung vom 26.02.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.53 „Steinachtal-Radweg Lückenschluss“ beschlossen. Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 07.07.2025.
Der geänderte Aufstellungsbeschluss wurde am 10.07.2025 ortsüblich 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 sonstigen 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 bis einschließlich im Internet veröffentlicht. Die Veröffentlichung im Internet wurde am ortsüblich 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

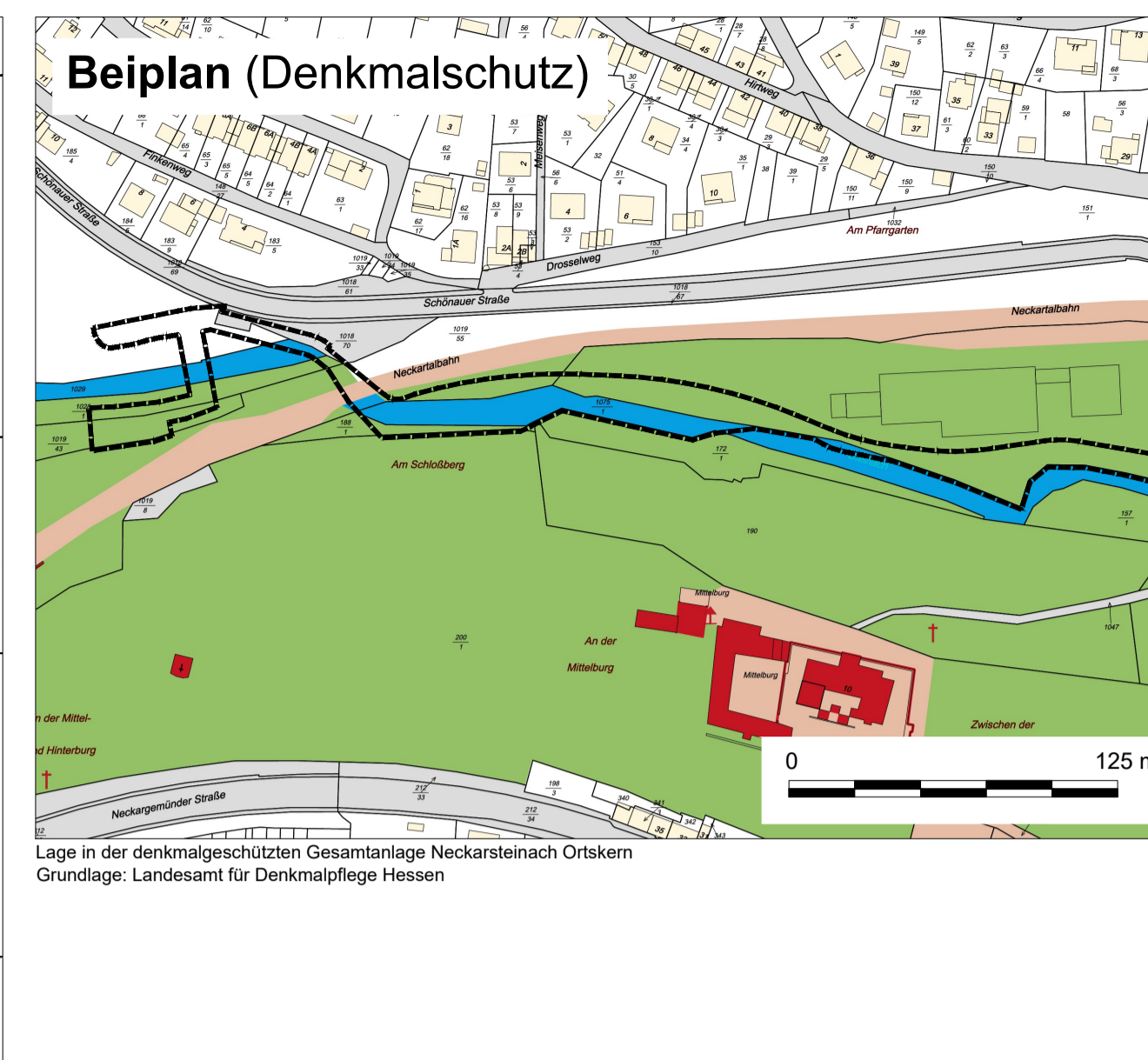
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom überein.

Stadt Neckarsteinach, den 2026
.....
Bürgermeister Lutz Spitzner

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

Stadt Neckarsteinach, den 2026
.....
Bürgermeister Lutz Spitzner

Beiplan (Denkmalschutz)

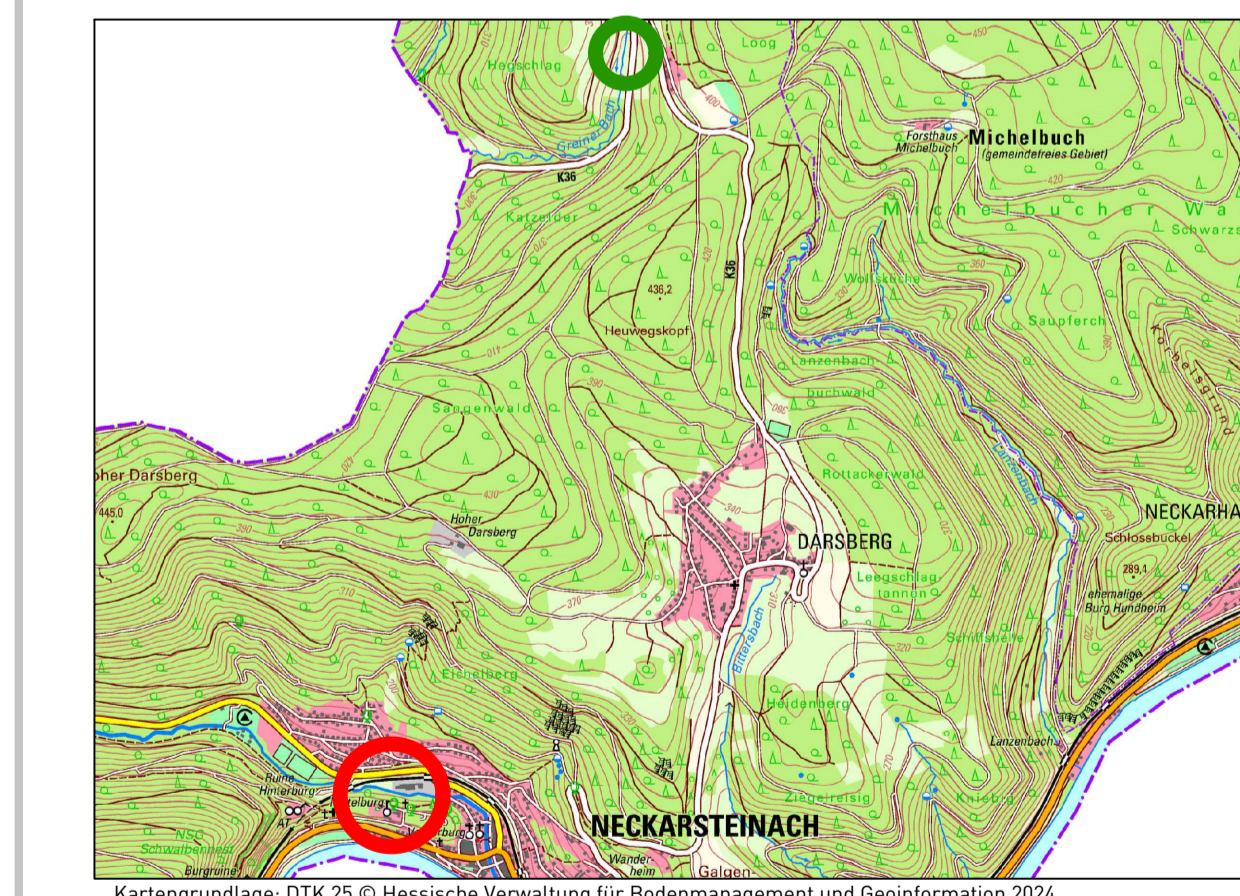


Legende Beiplan

- Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDschG
- Kulturdenkmal (Gesamtanlage) nach § 2 Abs. 3 HDschG
- Kulturdenkmal (Grünfläche) nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDschG
- Kulturdenkmal (Wasserfläche) nach § 2 Abs. 1 oder § 2 Abs. 3 HDschG

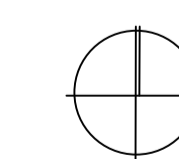


Stadt Neckarsteinach
Kreis Bergstraße



Bebauungsplan Nr. 1.53
"Steinachtal-Radweg Lückenschluss"

- ENTWURF -



M 1: 1.000



Nürnberg, 04.02.2026
Bearbeitung: BK, BW, SK
Großweidenmühlstr. 28 a-b
90419 Nürnberg
Tel.: 0911/310 427 - 10