



Gemeinde

Neunkirchen

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Langenwald – 4. Teiländerung“

Gemarkung Neunkirchen

**Textlicher Teil: Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften**

Satzung

Planstand: 11.01.2022

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. BW S. 313) m.W.v. 01.08.2019 geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am 18.11.2021 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 02.12.2021 |
| 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Auslegungsbeschluss | am 18.11.2021 |
| 4. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| 4.1 Bekanntmachung | am 02.12.2021 |
| 4.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 10.12.2021 bis 10.01.2022 |
| 5. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am 24.01.2022 |
| 6. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am 27.01.2022 |

Zur Beurkundung
Neunkirchen, den

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

Maßgebend für den Geltungsbereich der 4. Teiländerung ist der beigefügte Abgrenzungsplan vom 11.01.2022. Die nicht geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des seit 06.02.2020 rechtskräftigen Bebauungsplan "Langenwald – 3. Teiländerung" behalten ihre Gültigkeit. Folgende textliche Festsetzungen werden geändert (Änderungen sind rot hervorgehoben):

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die max. Höhen baulicher Anlagen ergeben sich aus ihrer zeichnerischen Festsetzung.

Dabei bedeutet:

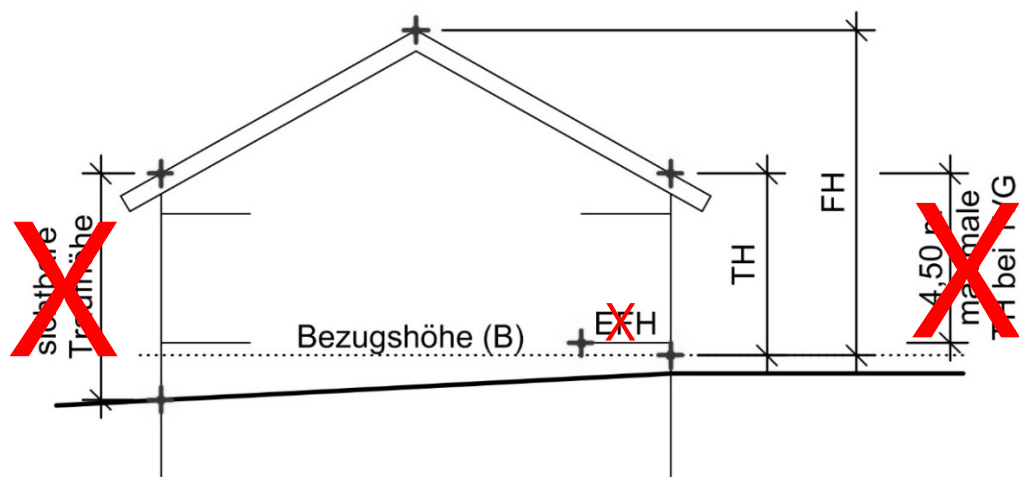
TH = max. zulässige Traufhöhe

FH = max. zulässige Firsthöhe

Als Bezugspunkt der festgelegten Höhe baulicher Anlagen gilt die gemäß Planzeichnung festgelegte Bezugshöhe (B).

~~Zur Vermeidung zu hoher Kniestockausbildungen wird die Traufhöhe, bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), zusätzlich bei 1 Vollgeschoss (VG) auf 4,50 m begrenzt.~~

~~Zur Begrenzung eines talseitigen Geländeabtrages wird die max. sichtbare Traufhöhe auf 1,0 m über dem Wert der Traufhöhenfestsetzung begrenzt.~~



II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachformen werden nur geneigte Dächer zugelassen. Einseitig geneigte, durchgehende Pultdächer sind unzulässig.

Die Dachneigung wird auf 20-48° begrenzt.

Für Grenzgaragen werden geringere Dachneigungen ab 15° zugelassen.

Für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

Aufgestellt:

Neunkirchen, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

Partnerschaftsgesellschaft mbB

LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER

EISENBahnSTRASSE 26 74821 MOSBACH

E-Mail: info@ifk-mosbach.de

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 24.01.2022 überein.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Neunkirchen, den

Der Bürgermeister:

.....
(Siegel)