



Gemeinde

# Neunkirchen

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan

# „Langenwald – 4. Teiländerung“

Gemarkung Neunkirchen

**Textlicher Teil: Planungsrechtliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften**

Entwurf

Planstand: 02.11.2021

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            |
| 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfs<br>und Auslegungsbeschluss                        | am 18.11.2021 |
| 4. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung<br>gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB |               |
| 4.1 Bekanntmachung   | am            |
| 4.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung  | vom bis       |
| 5. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB   | am            |
| 6. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB  | am            |

Zur Beurkundung  
Neunkirchen, den .....

-----  
Bürgermeister

## TEXTLICHER TEIL

Maßgebend für den Geltungsbereich der 4. Teiländerung ist der beigefügte Abgrenzungsplan vom 02.11.2021. 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:

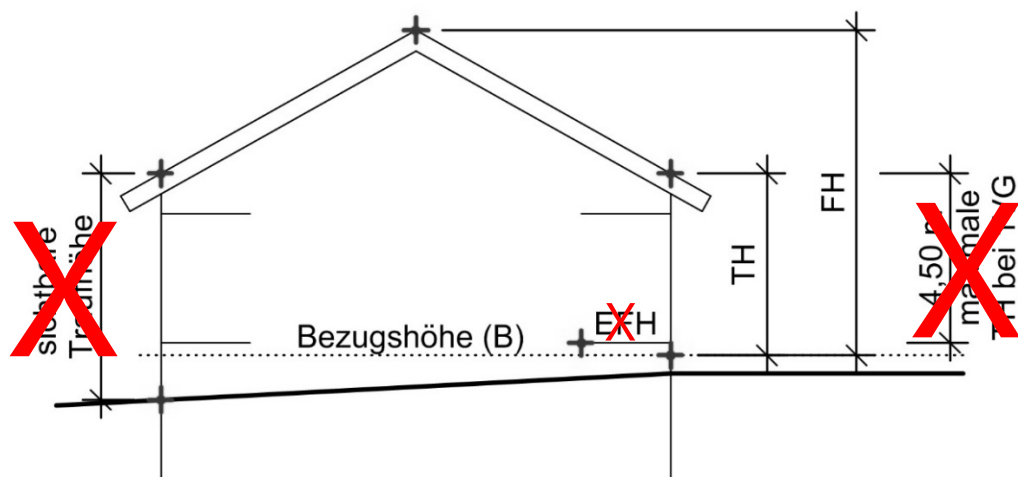
TH = max. zulässige Traufhöhe

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