



Gemeinde

**Edingen-Neckarhausen**

Rhein-Neckar-Kreis

## **Bebauungsplan**

# **„Neu-Edingen – Teiländerungsplan IV“**

Gemarkung Edingen

**Textlicher Teil:            Planungsrechtliche Festsetzungen  
   Örtliche Bauvorschriften  
   Hinweise**

**Entwurf (Erneute Offenlegung)**

Planstand: 12.02.2024

**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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) m.W.v. 01.01.2024 geändert worden ist.

### Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010,S. 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m. W. v. 25.11.2023 geändert worden ist.

### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023 geändert worden ist.

### Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## VERFAHRENSVERMERKE

- |  |         |
|--|---------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB  | am      |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB   | am      |
| 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfs<br>und Auslegungsbeschluss  | am      |
| 4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB,<br>Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und<br>Beteiligung Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB |         |
| 4.1 Bekanntmachung   | vom bis |
| 4.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung  | vom bis |
| 4.3 Beteiligung der Nachbarkommunen  | vom bis |
| 5. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB   | am      |
| 6. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB  | am      |

Zur Beurkundung  
Edingen-Neckarhausen, den .....

-----  
Bürgermeister

## TEXTLICHER TEIL

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neu-Edingen – Teiländerungsplan III“ und ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Bis auf die folgenden Änderungen der örtlichen Bauvorschriften gelten weiterhin die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Neu-Edingen – Teiländerungsplan III“.

Die maßgeblichen Änderungen im Zuge der erneuten Offenlegung sind rot hervorgehoben.

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

#### **3.1 Extensive Dachbegrünung**

Dächer bis 15° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke muss mindestens 15 cm betragen.

## C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GESTALTUNG)

### **1. Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Dachform und -neigung**

*Die bisherige örtliche Bauvorschrift wird folgendermaßen ersetzt:*

Es sind alle Dachformen mit Dachneigungen von 0-45° zulässig.

## D. SCHRIFTLICHE HINWEISE

### 5. Anzahl der Stellplätze

*Der Hinweis entfällt.*

### 7. Dachbegrünung

Es wird eine Artzusammensetzung aus heimischen trockenheitsresistenten Gräsern und Kräutern mit einem Sedum-Anteil von weniger als 30 % empfohlen.

Besonders geeignet sind u. a. folgende Arten:

- Arznei-Thymian (*Thymus pulegioides*)
- Stiefmütterchen-Arten (z.B. *Viola tricolor*)
- Feldklee (*Trifolium campestre*)
- Natternkopf (*Echium vulgare*)
- Hornklee (*Lotus corniculatus*)
- Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*)
- Rundblättrige Glockenblume (*Campanula rotundifolia*)
- Berg-Sandglöckchen (*Jasione montana*)

### 8. Vogelschutz

Sollten bei Sanierungen oder Neubauten größere Glasflächen geplant sein, sollten diese in Hinblick auf Vogelschlag geplant und Gegenmaßnahmen schon frühzeitig in der Planung eingeplant werden (siehe: <https://vogelglas.vogelwarte.ch/de/infothek/merkblaetter>). Nachträgliche Änderungen sind sehr kostenintensiv, können ab einer gewissen Anzahl von Vogeltoden pro Jahr allerdings artenschutzrechtlich verpflichtend werden.

Mit modernen Mustern durch Folierung und Druck auf Scheiben kann mit einer Überdeckung von nur unter 10 % der Glasfläche erreicht werden, dass das Risiko für Vogelschlag signifikant gesenkt wird. Nicht wirksam hingegen sind UV-Stifte/Folien oder das Anbringen von Greifvogelsilhouetten.

### 9. Besonderer Artenschutz

Bei Dachumbauten können gebäudebrütende Arten, wie Vögel und Fledermäuse, betroffen sein. Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes hinsichtlich besonders und streng geschützter Arten (§ 44 BNatSchG), insbesondere die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, wird verwiesen.

Aufgestellt:

Edingen-Neckarhausen, den .....

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
**Partnerschaftsgesellschaft mbB**  
**LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER**  
**EISENBahnSTRASSE 26 74821 MOSBACH**  
**E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)**