

## ZEICHENERKLÄRUNG

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet
- 1.2 **WB** Besonderes Wohngebiet
- 1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung, Bauweise und Firstrichtung

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 z.B. **II** maximale Zahl der Vollgeschosse
- 2.2 z.B. **0,7** maximal zulässige Grundflächenzahl
- 2.3 z.B. **(2,0)** maximal zulässige Geschossflächenzahl
- 2.4 **TH<sub>1</sub> = 10,0m** maximale zulässige Traufhöhe in Richtung Hauptstraße (s. textl. Fests.)
- 2.5 **TH<sub>2</sub> = 12,5m** maximale zulässige Traufhöhe in Richtung Innenhof (s. textl. Fests.)
- 2.6 z.B. **TH = 10,0m** maximale zulässige Traufhöhe (s. textl. Fests.)
- 2.7 z.B. **FH = 16,5m** maximale zulässige Firsthöhe (s. textl. Fests.)
- 2.8 Abgrenzung unterschiedlicher Anzahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe und Dachneigung
- 2.9 z.B. **B = 103,70** Bezugshöhe (B) = Höhe Straßenoberkante Hauptstraße / Grenzhöfer Straße in m ü. NN (s. textl. Fests.)

### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 **a** abweichende Bauweise (s. textl. Fests.)
- 3.2 **o** offene Bauweise (s. textl. Fests.)
- 3.3 Baugrenze UG, EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG
- 3.4 Baugrenze UG, 1. OG, 2. OG, 3. OG
- 3.5 Baugrenze 1. OG, 2. OG
- 3.6 Firstrichtung

### 4. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Flächen für Stellplätze und Carports

### 5. VERKEHRSFLÄCHEN, ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

- 5.1 Straßenverkehrsfläche
- Gehweg

### 6. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskr. Bebauungsplans "Ecke Grenzhöfer Straße - Hauptstraße"

### 7. SONSTIGE PLANZEICHEN UND -DARSTELLUNGEN

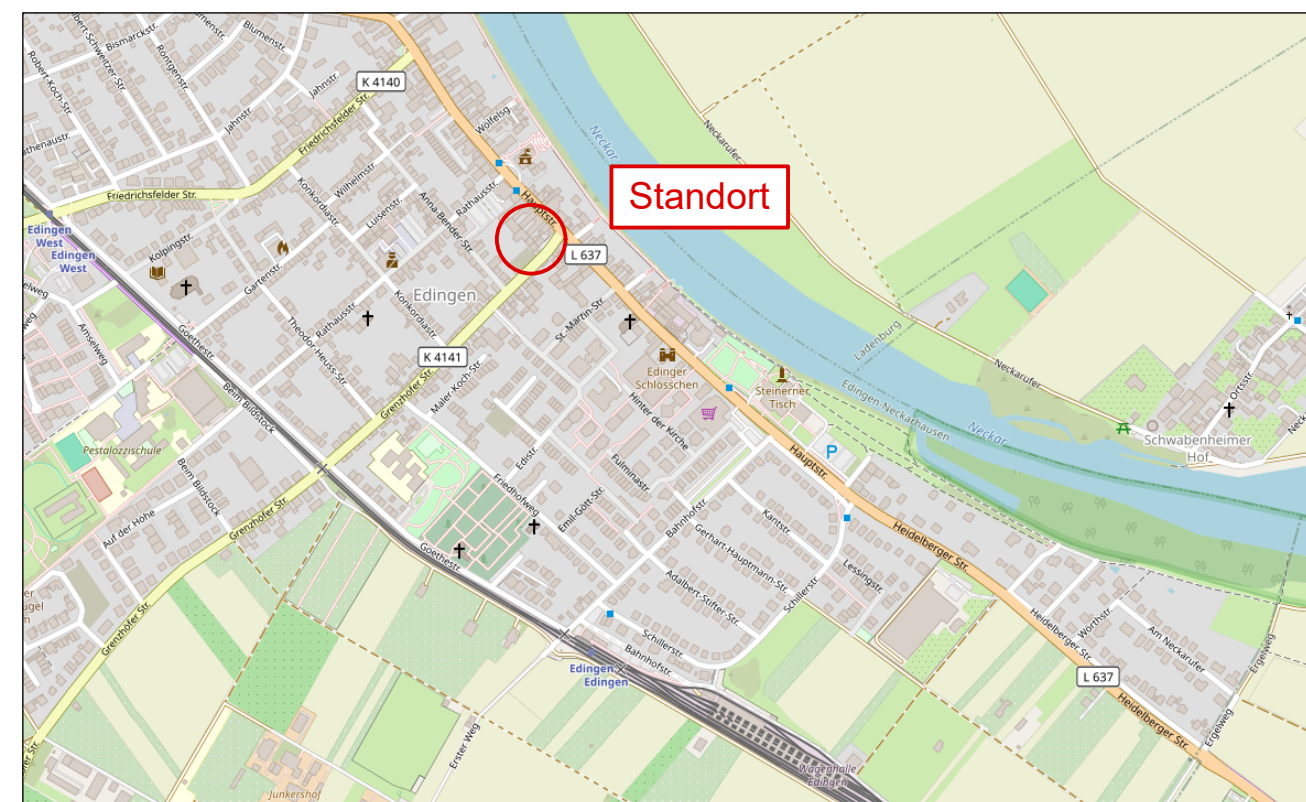
- 7.1 bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
- 7.2 Bestandsgebäude
- 7.3 Bestandsbaum
- 7.4 geplanter Gebäudeabbruch
- 7.5 z.B. **70** maßgebliche Außenlärmpegel L<sub>p</sub> nach DIN 4109-2 (Übernahme aus Schalltechnischer Untersuchung)
- 7.6 geplante Umspannung (Verlegung innerhalb des Plangebiets)
- 7.7 bestehender Mischwasserkanal der Gemeinde

7.8

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform (SD = Satteldach) und Dachneigung	maximale Trauf- und Firsthöhe in Metern
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

## ÜBERSICHTSPLAN



Lageplan unmaßstäblich. Quelle: OpenStreetMap Contributors, <https://www.openstreetmap.de/karte/>, März 2024

## RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025 geändert worden ist.

**Landesbauordnung (LBO)**  
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl.BW2010, S. 357, 358, ber. S.416), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr.25) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

## VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am
- 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB am
- 3. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB
  - 3.1 Bekanntmachung am
  - 3.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung vom bis
- 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am
- 5. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am

KOMMUNALPLANUNG · TIEFBAU · STÄDTEBAU					
Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak		Dipl.-Ing. Jürgen Glaser		INGENIEURE	
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein		Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner		Partnerschaftsgesellschaft mbB	
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach · Fon 06261/9290-0 · Fax 06261/9290-44 · info@ifk-mosbach.de · www.ifk-mosbach.de					
bearbeitet	Datum	Zeichen	Fertigt:		Anlage
06.03.2026	06.03.2026	Haf			2a
gezeichnet	06.03.2026	Haf			Projekt Nr.
					4124

Gemeinde **Edingen-Neckarhausen**

Ortsteil **Edingen**

Projekt **Bebauungsplan**

**Ecke Grenzhöfer Straße**


**- Hauptstraße**

**- 1. Änderung**

Planstand **Entwurf**

Maßstab **1 : 500**

Die Gemeinde:



Edingen-Neckarhausen, den

Der Bürgermeister \_\_\_\_\_