



# Planungserklärung

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauVO
  - SO** Sonstiges Sondergebiet: Lebensmittelmarkt-Einzelhandel und Wohnen § 12 BauVO

## Maß der baulichen Nutzung

- FH<sub>max</sub>/TH<sub>max</sub>** Maximale Firsthöhe/ maximale Traufhöhe § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO
- GH<sub>max</sub>** Höhe baulicher Anlagen: maximale Gebäudehöhe § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO
- 0.4** Grundflächenzahl § 13 BauVO
- III** Maximale Anzahl der Vollgeschosse § 20 BauVO
- VII** Zwingende Anzahl der Vollgeschosse § 20 BauVO

## Beschränkung der Zahl der Wohnungen

max. 2 WE maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

## Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

- a** abweichende Bauweise
- E** offene Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 Satz 3 BauVO
- D** offene Bauweise: nur Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 Satz 3 BauVO
- H** offene Bauweise: nur Hausgruppen zulässig § 22 Abs. 2 Satz 3 BauVO
- ED** offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 Satz 3 BauVO
- B** Baugrenze § 23 Abs. 3 BauVO
- B** Baulinie § 23 Abs. 3 BauVO

## Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

- Zweckbestimmung Elektrizität

## Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz

## Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- FNL** FNL 1: Anlage einer Feldhecke (Ausgleichsmaßnahme M 1)
- FNL 2: Ansaat der südexponierten Böschung des Lärmschuttwalls (Ausgleichsmaßnahme M 2)
- FNL 3: Schaffung der Hecke an der Schwalkheimer Straße (Ausgleichsmaßnahme M 3)
- FNL 6: Ansaat der öffentlichen Grünflächen mit gebiets eigener Saatgutmischung (Ausgleichsmaßnahme M 6)

## Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

- maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Überlagerung Verkehrs- und Anlagenlärm)
- Schalltechnische Orientierungswerte werden überschritten: Grundrissorientierung für Wohnbebauung, Lüftungsrichtungen für Schiffräume
- Schalltechnische Orientierungswerte werden überschritten: Kennzeichnung Schutz der Außenwohnbereiche

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Pflanzbindung Einzelbäume
- Pflanzgebot Einzelbäume: pfg 1 / FNL 4
- Pflanzgebot Einzelbäume: pfg 2 / FNL 5

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften (§ 9 Abs. 1 BauVO)
  - Abgrenzung unterschiedl. Art und Maß baulicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVO)
  - Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauVO)
  - Umgrenzung von Flächen für Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauVO)
  - Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVO)
  - Flächen von der Bebauung freizuhalten: Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauVO)

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Äußere Gestaltung**
- SD/FD** Satteldach/ Flachdach § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
  - 30°-40°** Dachneigung § 20 BauVO

## Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Bestandshöhenlinien
- Grundstückspartitionierung, unverbindlicher Vorschlag
- Bemaßung in ca.-Werten, unverbindlich
- Anbauverbotszone Landesstraße (20 m) (§ 9 StVO)
- Straßenplanung, unverbindlicher Vorschlag

## Beispiel Nutzungsschablone

WA	III	GH max.
	0.4	
a	FD	
	max. 2 WE	

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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) geändert worden ist.

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanVO 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.

LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422) geändert worden ist.

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat: 02.03.2021 § 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: 04.03.2021 § 2 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit: 11.08.2023 bis 22.09.2023 § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: 01.08.2023 bis 12.09.2023 § 4 Abs. 1 BauGB

Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat: 19.03.2024 § 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung: 11.07.2024 § 3 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs: 19.07.2024 bis 23.08.2024 § 3 Abs. 2 BauGB

Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: mit Schreiben vom 18.07.2024 und Frist bis 23.08.2024 § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans: § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften: § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Remseck am Neckar, den .....

Birgit Priebe, Bürgermeisterin

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

**Planverfasser:**  
**Stadt Remseck am Neckar**  
 Fachbereich Bauverwaltung, Stadtplanung  
 Marktplatz 1 71686 Remseck am Neckar  
 Telefon: 07146 2809-0 info@remseck.de



Bebauungsplan und  
 Örtliche Bauvorschriften  
**Östlich Marbacher Straße**  
 Stadtteil Neckarrems  
**Gesamtplan**  
**ENTWURF**  
 vom 19.03.2024  
 ergänzt am 11.07.2024

Fläche: ca. 7,05 ha Maßstab 1:1.000

