

# **ÖFFENTLICHE SITZUNG**



# **Tagesordnung**

## **für die öffentliche Gemeinderatssitzung am 16.Oktober 2025, Nr. 8 / 2025**

1. Bebauungsplanänderung „Worzenwiesen - 2. Änderung“  
hier: a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB  
b) Billigung des Vorentwurfs und Freigabe für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs 1 BauGB
2. Hochwasserschutz Neckarkatzenbach  
Hier: a) Vorstellung der geplanten Maßnahmen (Ausschreibungspaket 1)
3. Baugesuche
4. Aktuelle Informationen
5. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen
6. Anfragen und Mitteilungen aus dem Gemeinderat
7. Fragen aus dem Zuhörerkreis



## Gemeinderat Neunkirchen

<b>TOP 1 öffentlich</b>	<b>Sitzungsdatum 16.10.2025</b>	<b>Bearbeitung Herr Lenz</b>	<b>Aktenzeichen 621.41</b>
-----------------------------	-------------------------------------	----------------------------------	--------------------------------

**Bebauungsplanänderung „Worzenwiesen-2. Änderung“, Neunkirchen**

hier: a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

b) Billigung des Vorentwurfs und Freigabe für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

**Anlagen:** Vorentwurf Bebauungsplan, Begründung, unveränderte bisherige schriftliche Festsetzungen

### **Anlass und Planungsziele**

Zur Ergänzung des Siedlungsbestands im Schnittpunkt der bestehenden Bebauung entlang des Worzenwiesenweges soll ein weiterer Bauplatz entstehen. Da der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan „Worzenwiesen“ dort derzeit überwiegend eine private Grünfläche festsetzt, ist eine Bebauungsplanänderung im Regelverfahren erforderlich.

Der Umfang der Änderungen soll dabei so klein wie möglich gehalten werden. Neben der Ausweisung einer Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) werden ein Baufenster sowie eine Fläche für Garagen festgesetzt.

Die Planung dient der Schaffung eines zusätzlichen Wohnbauplatzes zur Arrondierung des Ortsrandes.

### **Anmerkung**

Entgegen der bisherigen Beratungen (siehe nöGRS vom 28.4.2022, TOP 3) wurde nach eingehender Recherche festgestellt, dass für das Teilgrundstück Flst.Nr. 780, bereits eine rechtskräftige Bebauungsplanänderung vom 29.11.2001 vorliegt.

**Befangenheit:** Keine

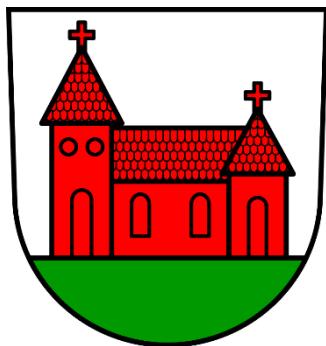
### **Beschlussvorschlag:**

- a) Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Bebauungsplanänderung "Worzenwiesen – 2. Änderung" im Regelverfahren.
- b) Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung "Worzenwiesen – 2. Änderung" mit Begründung in der Fassung vom 01.10.2025 und gibt diesen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB frei.

### **Abstimmungsergebnis:**

- |               |              |                      |
|---------------|--------------|----------------------|
| <b>a) Ja:</b> | <b>Nein:</b> | <b>Enthaltungen:</b> |
| <b>b) Ja:</b> | <b>Nein:</b> | <b>Enthaltungen:</b> |





Anlage 1

Gemeinde

# Neunkirchen

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplanänderung „Worzenwiesen – 2. Änderung“

Gemarkung Neunkirchen

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 01.10.2025

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



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>1</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestands situation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	2
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächen nutzungsplan	3
4.3	Schutzgebiete	4
<b>5.</b>	<b>Umfang der Planänderungen</b>	<b>5</b>
5.1	Erschließung und Technische Infrastruktur	5
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>5</b>
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	5
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	5
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	7
6.4	Hochwasserschutz und Starkregen	7
<b>7.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>7</b>
7.1	Zeitplan	7

## 1. Anlass und Planungsziele

### 1.1 Planerfordernis

Zur Schaffung eines ergänzenden Wohnbauplatzes in Neunkirchen soll im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Worzenwiesen“ zusätzlich auf einer Teilfläche eine Bebauung ermöglicht werden. Aktuell setzt der Bebauungsplan für die Teilfläche eine private Grünfläche fest. Es wird daher eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

### 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum in Form eines Bauplatzes. Dazu soll eine behutsame Abrundung des Siedlungsrandes erfolgen.

Die Planung erfolgt somit dem Sinne der Nachverdichtung und Arrondierung.

## 2. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

## 3. Plangebiet

### 3.1 Lage und Abgrenzung

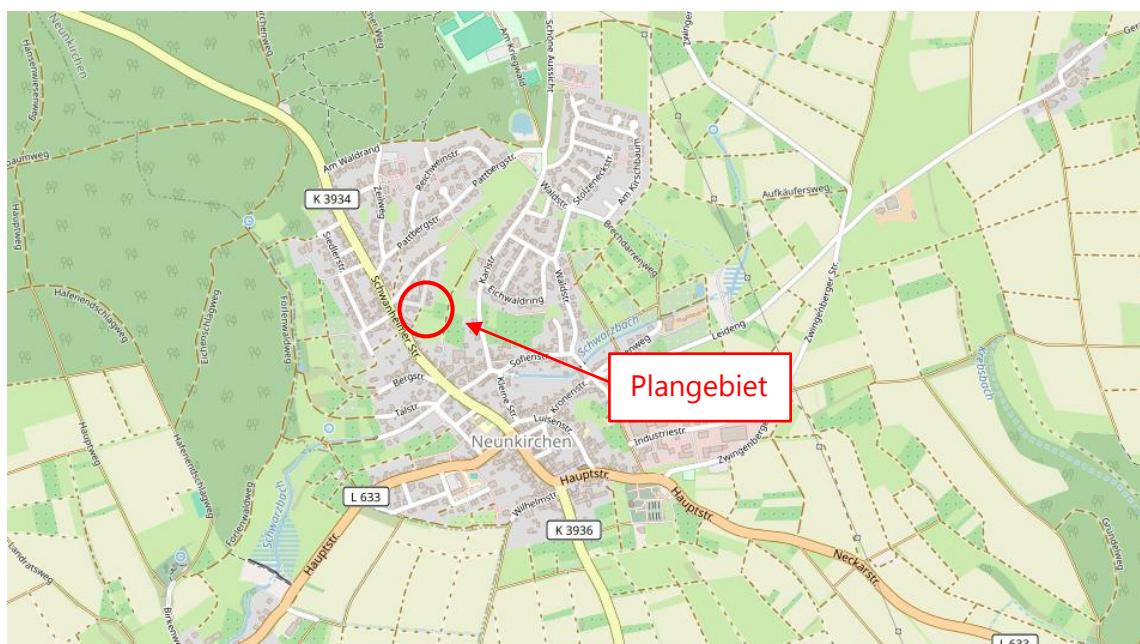


Abb. 1: Lageplan (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 19.09.2025)

Das Plangebiet befindet sich rund 550 m nordwestlich des Ortskerns von Neunkirchen.

Maßgebend ist der Änderungsbereich, wie er in der Planzeichnung der Bebauungsplanänderung gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 763 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Bestandssituation



Abb. 2: Bestandssituation (Daten- und Kartendienst der LUBW, 23.09.2025)

Der Änderungsbereich liegt im Schnittpunkt der Bauzeilen entlang des Worzenwiesenwegs. Die verwilderten Gartengrundstücke waren durch Wiesen, Hecken und einige Solitär-Nadelbäume geprägt. Die Strukturen wurden mittlerweile gepflegt. Östlich der Fläche verläuft in einem Abstand von etwas mehr als 10 m der Worzenwiesengraben als Gewässer 2. Ordnung.

#### Erschließung

Der Änderungsbereich ist über den Worzenwiesenweg verkehrlich erschlossen. Im Bereich des Worzenwiesenwegs verläuft das zur Ver- und Entsorgung erforderliche Leitungsnetz (Strom, Wasser, Telekommunikationsleitungen, Abwasser).

#### Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

### 3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht der seit 13.07.1995 rechtskräftige Bebauungsplan „Worzenwiesen“, der an anderer Stelle bereits im Jahr 2001 das erste Mal geändert wurde („Worzenwiesen – Änderung im Bereich des Flurstücks Nr. 780“, rechtskräftig seit dem 29.11.2001).

Der aktuelle Änderungsbereich ist größtenteils als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Gartenfläche festgesetzt. Der nördliche Teilbereich ist als Gehweg/Fußweg/Gartenzugang festgesetzt.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Vorgaben der Raumordnung

Durch die geplante Ausweisung eines arrondierenden Bauplatzes am Siedlungsrand wird die Planung der Vorgaben der Raumordnung gerecht, da im weitesten Sinne die verfügbaren Flächenpotentiale im Siedlungsbestand genutzt werden.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Der Gemeindeverwaltungsverband „Kleiner Odenwald“, dem die Gemeinde Neunkirchen angeschlossen ist, verfügt über eine mit Datum vom 12.06.2006 genehmigte 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Zieljahr dieser Planung ist das Jahr 2012.

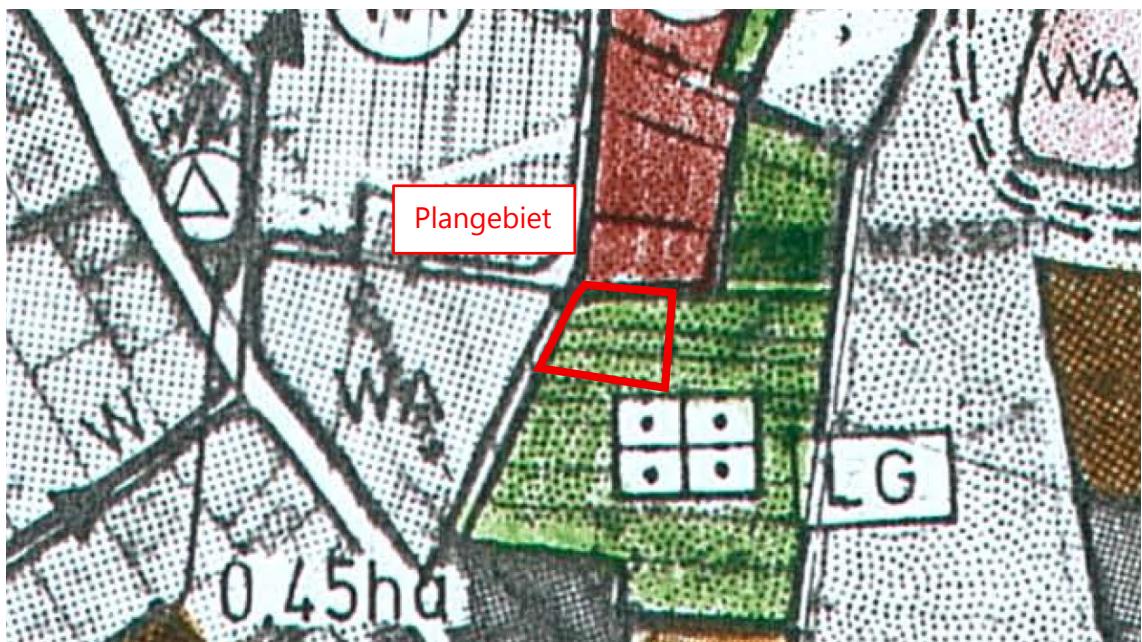


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Kleiner Odenwald

Der westliche Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als bestehende Wohnbaufläche und der östliche Änderungsbereich ist als Grünfläche dargestellt. Die Planung entspricht somit nicht vollständig den Darstellungen des aktuell wirksamen Flächennutzungsplans. Es ist daher beabsichtigt, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Da sich derzeit die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Kleiner Odenwald in der Aufstellung befindet, wird die Fläche in die Flächenkulisse aufgenommen und als Wohnbaufläche ausgewiesen.

#### 4.3 Schutzgebiete

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

##### Naturpark „Neckartal-Odenwald“

Der Änderungsbereich befindet sich vollständig im Naturpark „Neckartal-Odenwald“.

##### Biotopverbund Gewässerlandschaften (2020)

Östlich des Änderungsbereichs verläuft der Worzenwiesengraben. In einem Bereich von 10 m beidseits des Worzenwiesengrabens befindet sich der Biotopverbund Gewässerlandschaften (2020) außerhalb des Plangebiets. Von Beeinträchtigungen des Biotopverbunds sowie des entlang des Worzenwiesengrabens verlaufenden Gewässerrandstreifens ist nicht auszugehen.



Abb. 4: Biotopverbund Gewässerlandschaften (2020) (Daten- und Kartendienst der LUBW, 19.09.2025)

##### Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen Untere Au“

Der Änderungsbereich liegt in den Zonen III und IIIA des Wasserschutzgebiets Nr. 225.222 „Tiefbrunnen Untere Au“ (05.08.1991). Die Bestimmungen und Verbote der geltenden WSG-VO sind zu beachten.

## 5. Umfang der Planänderungen

Um Planungsrecht für ein Wohnhaus zu schaffen, werden folgende Änderungen im Bereich des bestehenden Bebauungsplans „Worzenwiesen“ vorgenommen:

- Änderung von ca. 693 m<sup>2</sup> private Grünfläche – Zweckbestimmung Gartenfläche und 70 m<sup>2</sup> Gehweg/Fußweg/Gartenzugang“ in 763 m<sup>2</sup> Allgemeines Wohngebiet
- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung von Flächen für Garagen

Die textlichen Festsetzungen werden nicht verändert und gelten weiterhin.

### 5.1 Erschließung und Technische Infrastruktur

Der Änderungsbereich ist über den Worzenwiesenweg verkehrlich und technisch erschlossen.

Der neue Bauplatz kann durch die Herstellung eines Hausanschlusses an das bestehende Leitungsnetz angebunden werden.

## 6. Auswirkungen der Planung

### 6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist die Eingriffsregelung abzuarbeiten. Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung wird der Bestand in den Flächen aufgenommen und bewertet. Es wird geprüft und ermittelt, ob und in welchem Umfang durch die Wirkungen des Bebauungsplans erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter ermöglicht werden, die erheblich und damit als Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze zu bewerten sind.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen und Eingriffen festgelegt. Voraussichtlich werden insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden Eingriffe entstehen, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können. Planexterne Ausgleichsmaßnahmen müssen festgelegt werden.

### 6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Grundlage hierfür wird ein Fachbeitrag zum Artenschutz sein, der im Zuge der Offenlage vorgelegt wird.

Das Gebiet wurde erstmalig Anfang März 2023 begangen. Es handelte sich zu dieser Zeit um brachliegende Wiesen- bzw. Grünflächen – vermutlich ehemalige Kleingärten – am Rande der Bebauung am Worzenwiesengraben. In Richtung Graben fällt das Gelände sanft ab. Im Gebiet stand eine Konifere, die vom Bach her mit Brombeer- und sonstige Gehölzsukzession umwachsen war. Es hatte sich eine Art schmaler Heckenstreifen bis zum Grasweg im Westen des Gebietes entwickelt. Am Bach – bereits außerhalb des Geltungsbereichs – wachsen u.a. eine größere Eiche und Gebüsch, in dem neben gebietsheimischen Arten auch gebietsfremde wie der Runzelblättrige Schneeball wachsen. Bei einer erneuten Begehung im Spätsommer 2025 waren die Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs bereits entfernt und eine kleine Auffüllung durchgeführt worden. Die Flächen liegen brach und sind mit niedriger, wiesenartiger Ruderalvegetation bewachsen. Der aufgefüllte Bereich ist ohne Bewuchs. Die Eiche und die sonstigen Gehölze am Graben und östlich davon stehen noch.

Auf Grundlage der bei der ersten Begehung festgestellten Lebensraumstrukturen war eine nähere Betrachtung der Artengruppe der Vögel und eine Beurteilung zur möglichen Betroffenheit von Zauneidechse (in Neunkirchen vorkommend) und der Fledermäuse sowie dem Großen Feuerfalter erforderlich.

Auf Grund der nur sehr kleinen betroffenen Fläche mit wenigen zur Brut geeigneten Strukturen wurde eine im Umfang reduzierte Brutrevierkartierung mit drei Begehungen zwischen April und Ende Mai 2023 durchgeführt. Im Plangebiet wurden mit der Mönchsgasmücke (Gehölzsukzession) und dem Girlitz (vermutlich an Konifere) nur zwei Brutvogelarten festgestellt. Im Umfeld wurden u.a. weitere Freibrüter wie Buchfink, Grünfink, Ringeltaube, Bodenbrüter wie der Zilpzalp, Höhlenbrüter wie Blaumeise und Gartenbaumläufer und die Gebäudebrüter Hausrotschwanz und Haussperling erfasst. Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans werden die vollständigen Ergebnisse der Kartierung vorgelegt. Im jetzigen Zustand können in der Fläche, eine regelmäßige Mahd vorausgesetzt, keine Vögel mehr brüten. Für die Freibrüter, die mit der Rodung der Gehölze ihre Brutplätze verloren, gibt es im Umfeld geeignete Ausweichmöglichkeiten. Nach heutigem Kenntnis- und Planungsstand kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch eine weitere, regelmäßige Mahd der Bauflächen ausgeschlossen werden.

Eine besondere Bedeutung des Geltungsbereichs als Jagdhabitat für Fledermäuse konnte schon auf Grund der geringen Größe ausgeschlossen werden. Die wenigen Gehölze wurden vor deren Rodung auf geeignete Quartierstrukturen untersucht. Solche konnten nicht festgestellt werden. Artenschutzrechtliche Konflikte können ausgeschlossen werden. Näheres dazu wird im weiteren Verfahren erläutert.

In Neunkirchen sind Vorkommen von Zauneidechsen bekannt. Auch in der Ortslage, entsprechende Lebensräume vorausgesetzt, sind Vorkommen zu erwarten. Im Umfeld des Plangebiets sind das u.a. die Obstwiesen südlich. Im Plangebiet selbst fehlen entsprechende Lebensräume und Lebensraumstrukturen, die ein Vorkommen erwarten ließen. Ein Vorkommen im Plangebiet konnte ausgeschlossen, auf eine Erfassung der Art konnte verzichtet werden. Auf Grund zu erwartender Vorkommen im Umfeld werden im weiteren Verfahren vorsorglich Vermeidungsmaßnahmen formuliert, die ein Einwandern vor bzw.

während der Bauphase verhindern. Artenschutzrechtliche Konflikte können damit sicher ausgeschlossen werden.

Bei den Begehungen konnten keine Raupenfutterpflanzen des Großen Feuerfalters oder anderer, artenschutzrechtlich relevanter Tag- und Nachtfalterarten festgestellt werden.

Nach derzeitigem Erkenntnis- und Planungsstand ist es absehbar, dass den möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten mit den üblichen Vermeidungsmaßnahmen (Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr, regelmäßige Mahd im Vorfeld der Bebauung) begegnet werden kann. Näheres wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Die Betroffenheit weiterer Artengruppen des Anhang IV ist nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Fachbeitrag Artenschutz werden die artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG ausführlich geprüft und sofern erforderlich Maßnahmen zur Vermeidung und zur Wahrung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgelegt.

### **6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Durch die zusätzliche Überbaubarkeit von max. 229 m<sup>2</sup> (GRZ 0,3) im Bereich der 763 m<sup>2</sup> großen Fläche, die sich in Ortsrandlage befindet, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die klimatischen Bedingungen zu erwarten.

Auf Ebene der Bebauungsplanänderung werden aufgrund der Kleinflächigkeit in diesem Fall keine weitergehenden Maßnahmen für erforderlich erachtet.

### **6.4 Hochwasserschutz und Starkregen**

Das Änderungsbereich liegt nicht im Überschwemmungsgebiet.

Erhebliche Auswirkungen auf die Situation im Falle von Starkregenereignissen sind durch die zukünftige Überbauung der Flächen nicht zu erwarten.

Im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben können Maßnahmen getroffen werden, die zur Vermeidung von Überflutungen aufgrund Starkniederschlag beitragen.

## **7. Angaben zur Planverwirklichung**

### **7.1 Zeitplan**

Die Bebauungsplanänderung soll bis Frühjahr 2026 abgeschlossen werden.

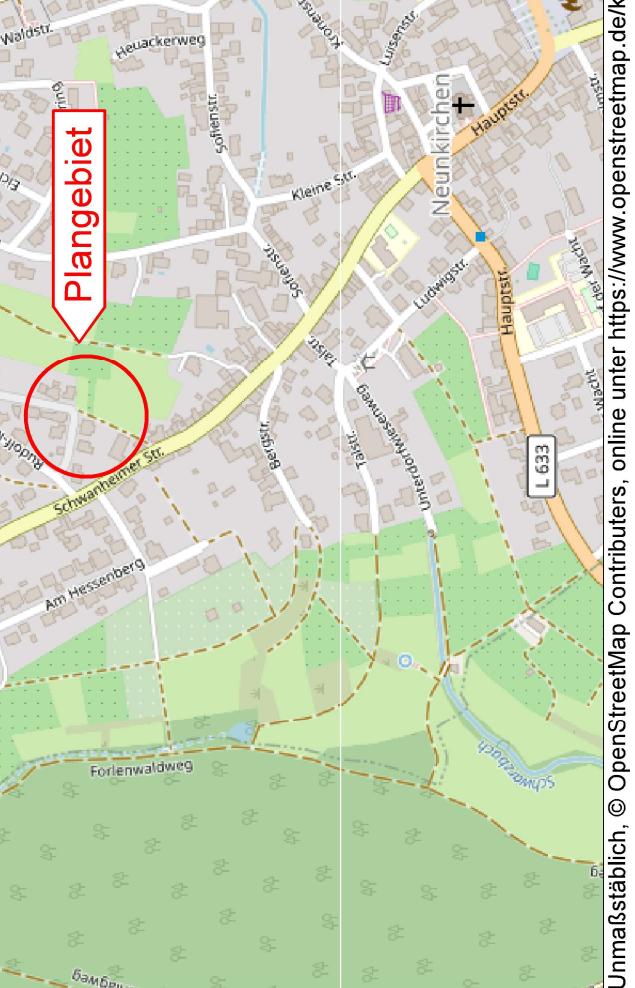
Aufgestellt:

Neunkirchen, 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)



Urheberrechtlich geschützt. © OpenStreetMap Contributors. online unter <https://www.openstreetmap.de/>

## Umfang der Änderungen

- |     |   |   |   |
|-----|---|---|---|
|     |   |   | <b>Es gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen und Planzeichenerläuterungen (siehe Anlage 3)</b> |
| 1.1 |   | Änderungsbereich  |   |
| 1.1 |    | Allgemeines Wohngebiet                                    |   |
| 1.2 |   | Baugrenze   |   |
| 1.3 |   | Flächen für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen |   |

**Es gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen und Planzeichenerläuterungen des Bezugspunkts (siehe Anlage 3)**

## Ergänzende Darstellungen

- 2.1 bestehende Gebäude

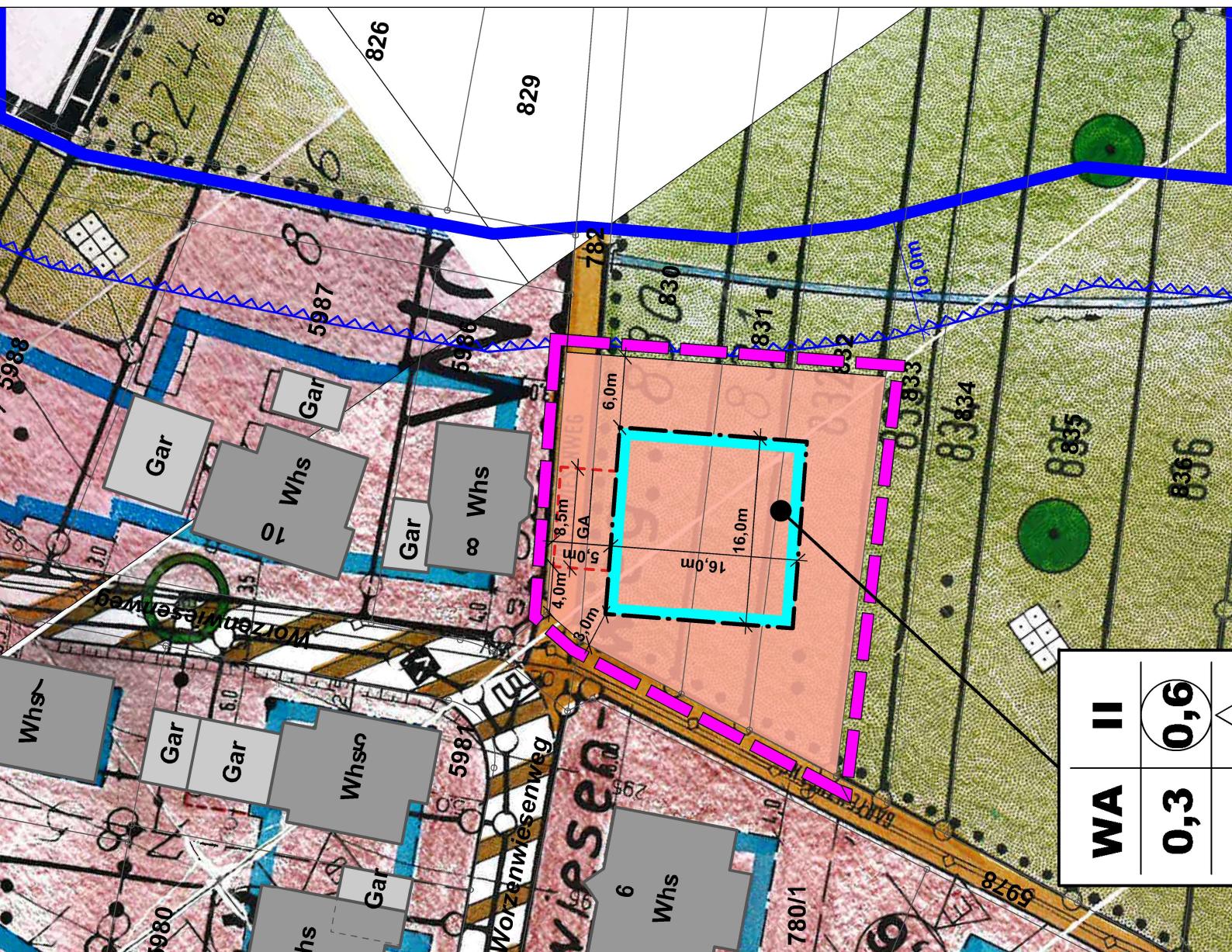


2.2 bestehende Flurstücksgrenzen



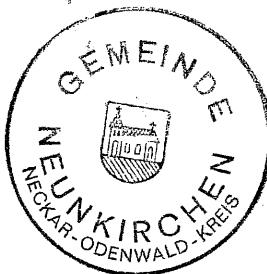
2.3 Verlauf Wörzenwiesengraben ge







Mit Wirkung vom 13. Juli 1995  
rechtsverbindlich.



GEMEINDE  
ORTSTEIL

NEUNKIRCHEN  
NEUNKIRCHEN

## BEBAUUNGSPLAN

# WORZENWIESEN

LAGEPLAN

M. 1 : 500

DIE GEMEINDE NEUNKIRCHEN  
Bürgermeister

DER PLANFERTIGER :  
ING. BÜRO DIPL. ING. W. THIELE  
PFALZGRAF OTTO STR. 81  
74821 MOSBACH TEL. 06261 4091

*[Handwritten signature over the planfertiger information]*

ANLAGE : 3  
FERTIGUNG : 1  
DATUM : 27.01.1995

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH  
(BAUGB) v. 08.12.1986, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG ( BAUNVO) v.  
23.01.1990 UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) v. 18.12.1990

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB

- |       |   |   |            |
|-------|---|---|------------|
| 1.1   |  | ALLGEMEINES WOHNGEBIET  | § 4 BAUNVO |
| 1.1.2 |   | Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BAUNVO).  |            |
| 1.1.3 |   | Von den im WA-Gebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.<br>(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BAUNVO) |            |
| 1.1.4 |   | Zur Wahrung ortsüblichen Baustruktur werden je Wohngebäude nicht mehr als 3 Wohnungen zugelassen. (§ 7 Abs. 1 BAUNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BAUGB und § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BAUGB)   |            |

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

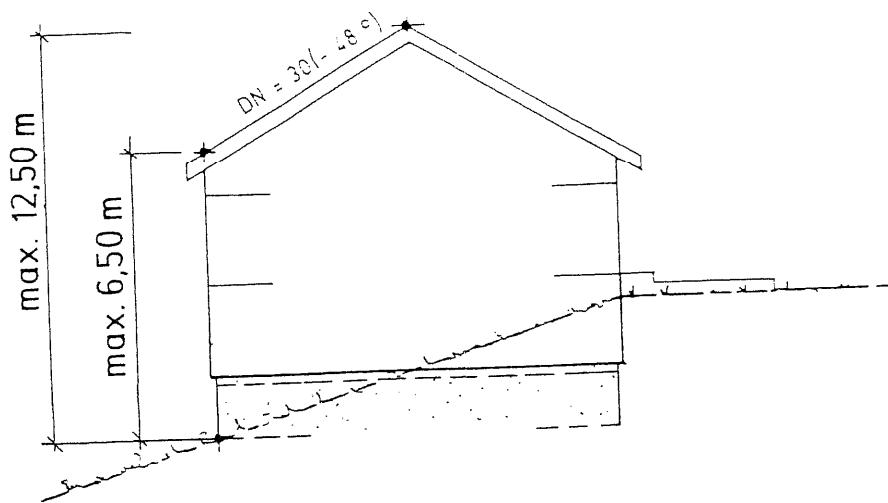
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BAUGB, §§ 16, 17 u. 18 BAUNVO

- |     |       |  |
|-----|-------|--|
| 2.1 |       | Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)<br>(§ 16 Abs. 2 Ziff. 3 BAUNVO)  |
| 2.2 | 0,3   | Grundflächenzahl<br>(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 17 BAUNVO)  |
| 2.3 | (0,6) | Geschoßflächenzahl<br>(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 17 BAUNVO)  |
| 2.4 |       | Die max. Traufhöhe wird auf 6,50 m, die max. Firsthöhe auf 12,50 m über dem natürlichen Gelände begrenzt. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BAUNVO)   |
| 2.5 |       | Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gemäß Ziff. 2.4 gilt der Schnittpunkt der an das Gebäude angrenzenden Geländes mit der Gebäudeaussenkante . (siehe untenstehende Skizze )<br>Als natürliches Gelände gilt die tiefste an das Gebäude angrenzende Stelle der Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten (§ 18 Abs.1 BAUNVO)<br>(siehe nachfolgende Skizze) |

Hinweis :

Zur Gewährleistung der Überprüfbarkeit der Einhaltung der Festsetzungen der Höhenlage und zur Höhe baulicher Anlagen ist in den Baugesuchsunterlagen im Schnittbild der natürliche Geländeverlauf nachzuweisen.

## SKIZZE ZUR GEBÄUDEHÖHENBEGRENZUNG:



### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB und §§ 22 und 23 BAUNVO

- 3.1 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.2 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
(§ 22 Abs. 2 BAUNVO)
- 3.3 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BAUNVO)
- 3.4 Firstrichtung - zwingend  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB)  
  
Sofern die Firstrichtung nicht zwingend festgesetzt ist, wird diese nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zugelassen.
- 3.5 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen und Flächen für Garagen (Ziff. 4.1) bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BAUNVO)
- 3.7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
(§ 16 Abs. 5 BAUNVO)

### 4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, NEBENANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BAUGB, § 14 BAUNVO

- 4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen  
  
Nebenanlagen in Form von Gartengeräteschopfen sind nur im hinteren Grundstücksbereich zulässig.

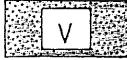
### FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise

## 5. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB

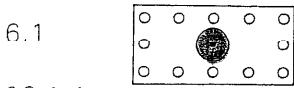
---

- 5.1  Gehweg - Fußweg - Gartenzugang
- 5.2  Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- 5.3  Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- 5.4  Festgelegter Einfahrtsbereich
- 5.5  Unbefestigter Weg
- 5.6  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 5.6.1  Parkplatz
- 5.6.2  Verkehrsberuhiger Bereich

## 6. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND FLÄCHEN MIT

### BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BAUGB



Flächen für das Anpflanzen von Bäumen

06.1.1

In den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen ist auf den davon betroffenen Grundstücken mind. 1 hochstämmiger Laub- oder Obstbaum pro Grundstück zu pflanzen.



6.2

Standort für das Anpflanzen von Bäumen.

6.2.1

Bei Festsetzung des Standortes für Bäume ist dieser punktuell genau an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen.

6.3



Zur Bepflanzung werden nur bodenständige, heimische Gehölze zugelassen.

6.4



Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

6.4.1

Der durch die Flächen für die Erhaltung von Bäumen oder Sträuchern gekennzeichnete Bewuchs darf nicht beseitigt werden und ist bei Ausfall entsprechend der ursprünglichen Bepflanzung oder artgleich zu ersetzen.

6.5

Je Baugrundstück ist mind. 1 großkroniger, standortheimischer Laubbaum anzupflanzen oder zu erhalten. Die Festsetzungen der Ziff. 6.1 bis 6.4 sind dabei vorrangig zu beachten.

## 7. BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN

### UMWELTEINWIRKUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BAUGB

7.1

Oberflächenbefestigungen von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

7.2

Zur Reduzierung von Befestigungsflächen wird der Garagenabstand zum Rand der Verkehrsfläche auf max. 6,0 m begrenzt.

Hinweis :

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist nach Möglichkeit in wieder nutzbarem Zustand auf dem Baugrundstück zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden. (Siehe auch § 202 BAUGB)

## 8. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BAUGB

8.1



Sichtwinkelflächen

8.1.1

Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70 m, gemessen über der jeweils angrenzenden Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

## 8. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BAUGB

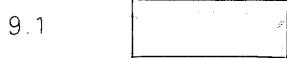


8.1 Sichtwinkelflächen

8.1.1 Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70 m, gemessen über der jeweils angrenzenden Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

## 9. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BAUGB



9.1 Fläche für Versorgungsanlagen



9.1.1 Trafostation - Elektrizität

## 10. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BAUGB

10.1 —◇—◇— Unterirdische Leitungen

10.1.1 20 KV Starkstromleitung 20000 Volt-Erdleitung

10.1.2 WV Hauptwasserleitung

10.1.3 OE Abwasserleitung

## 11. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BAUGB



11.1 Öffentliche Grünfläche



11.1.1 Grünanlage



11.2 Private Grünfläche



11.2.1 Gartenflächen

## 12. FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BAUGB

12.1 Wassergraben (in flacher Muldenausbildung - flächenhafter Ablauf)

## 13. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

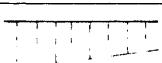
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BAUGB

13.1 GDE Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde

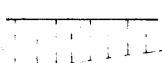
13.2 BADENWERK Leitungsrecht zugunsten des Badenwerkes

## 14. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS UND STÜTZMAUERN

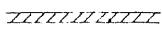
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BAUGB



14.1 Flächen für Abgrabungen, Böschungsneigung 1 : 1,5



14.2 Flächen für Aufschüttungen, Böschungsneigung 1 : 1,5



14.3 Stützmauern mit Höhenangabe

#### Hinweis :

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken. Gemäß § 12 Abs. 5 Str.Ges. besteht keine Erwerbspflicht durch die Gemeinde.

## 15. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BAUGB

15.1 [REDACTED]

Grenze des Plangebietes

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

NACH § 73 LANDESBAUORDNUNG in der Fassung vom 08.01.1990

## 16. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 16.1 Zur Farbgebung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen dürfen nur gedeckte Farbtöne verwendet werden. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wird nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren.
- 16.2 Nebengebäude sind nur in handwerksgerechter Ausbildung zulässig und in der Dachform dem Hauptgebäude anzupassen.
- 16.3 Leuchtreklamen und Fremdwerbungen sind allgemein unzulässig.
- 16.4 Doppelhäuser sind in Form, Material und Farbe einander anzupassen.

## **17. DACHFORM UND DACHNEIGUNG**

**§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

---

- 17.1      Als Dachformen werden nur geneigte Dächer zugelassen. Einseitig geneigte Pultdächer sind unzulässig.
- 17.2      Die Dachneigung wird auf 30 - 48° begrenzt.
- 17.2.1    Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.
- 17.2.2    Für Grenzgaragen werden geringere Dachneigungen ab 20° zugelassen.

## **18. DACHGESTALTUNG**

**§ 73 abs. 1 Nr. 1 LBO**

---

- 18.1      Zur Dachdeckung dürfen nur naturrote und rotbraune bis dunkelbraune, kleinformatige Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.
- 18.2      Dachgauben werden erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen.

## **19. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN**

**§ 73 Abs. 4 LBO**

---

- 19.1      Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

## **20. EINFRIEDIGUNGEN, STELLPLÄTZE**

**§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO**

---

- 20.1      Einfriedigungen dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,0 m über Straßenhöhe nicht überschreiten. Natursteinsockel dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten. Die Einschränkung im Bereich der Sichtwinkelflächen nach Ziff. Nr. 8.1.1 der Festsetzungen ist zu beachten.
- 20.2      Entlang von Verkehrsflächen sind als Einfriedigungen nur Holzzäune und Naturhecken zulässig.

## 21. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 6 BAUNVO

21.1

Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzugeben. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktagen nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern, nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

21.2

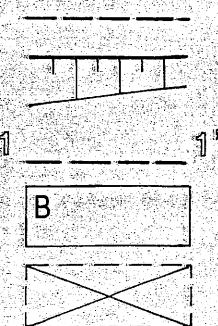
Altlasten

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, sind das Umweltschutzaamt beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis und die Gemeinde unverzüglich zu verständigen.

21.3

Das Baugebiet liegt in einer Wasserschutzzone III (Brunnen "Untere Au"), die Rechtsverordnung v. 05.08.1991 ist zu beachten.

## DARSTELLUNG OHNE FESTSETZUNGSSCHARAKTER



Geplante Grundstücksgrenzen

Vorhandene Böschungen

Geländeschnitte

Aus Baugesuchen nachgetragener Gebäudebestand

Abzubrechender Bauhof



## Gemeinderat Neunkirchen

<b>TOP 2 öffentlich</b>	<b>Sitzungsdatum 16.10.2025</b>	<b>Bearbeitung BM Knörzer</b>	<b>Aktenzeichen 690.43</b>
-----------------------------	-------------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------

### **Hochwasserschutz Neckarkatzenbach**

**hier: Vorstellung der geplanten Maßnahmen (Ausschreibungspaket 1)**

**Anlagen:** - Präsentation der Planungen (Anlage 1)

### **Sachverhalt:**

Nachdem die wasserrechtliche Genehmigung für die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen in Neckarkatzenbach seit dem 04.08.2025 vorliegt, wurde auch die Förderung dieser durch die Förderrichtlinie Wasserwirtschaft (FrWw 2024) in Aussicht gestellt. Den schriftlichen Förderbescheid hierzu erwartet die Verwaltung in den nächsten Wochen.

Bereits in der Haushaltsplanberatung 2025 wurde vereinbart, zusätzlich hierzu einen Ausgleichstockantrag zu stellen. Dieser erfordert eine zeitnahe Ausführung der ersten Arbeiten.

Planmäßig sind dies die Verlegung des Krebsbachs inklusive den dazugehörigen Renaturierungsarbeiten. Diese sollen idealerweise laut Vorgaben der Genehmigungsbehörden noch in Winterhalbjahr 2025/2026 ausgeführt werden.

Aus diesem Grund hat die Verwaltung das Ing.Büro Wald & Corbe, Hügelsheim beauftragt, ein erstes Ausschreibungspaket zusammenzustellen. Eine Ausschreibung der Maßnahme soll noch vor der Jahreswende erfolgen. Die Ausführung der Arbeiten ist stark witterungsabhängig und für das 1. Quartal 2026 eingepflegt.

Bürgermeister Knörzer wird die Maßnahmen des 1. Ausschreibungspakets zum Hochwasserschutz Neckarkatzenbach, Renaturierung und Verlegung der Krebsbach in der Sitzung vorstellen und näher erläutern.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat nimmt von den vorgestellten Planungen und Erläuterungen Kenntnis.



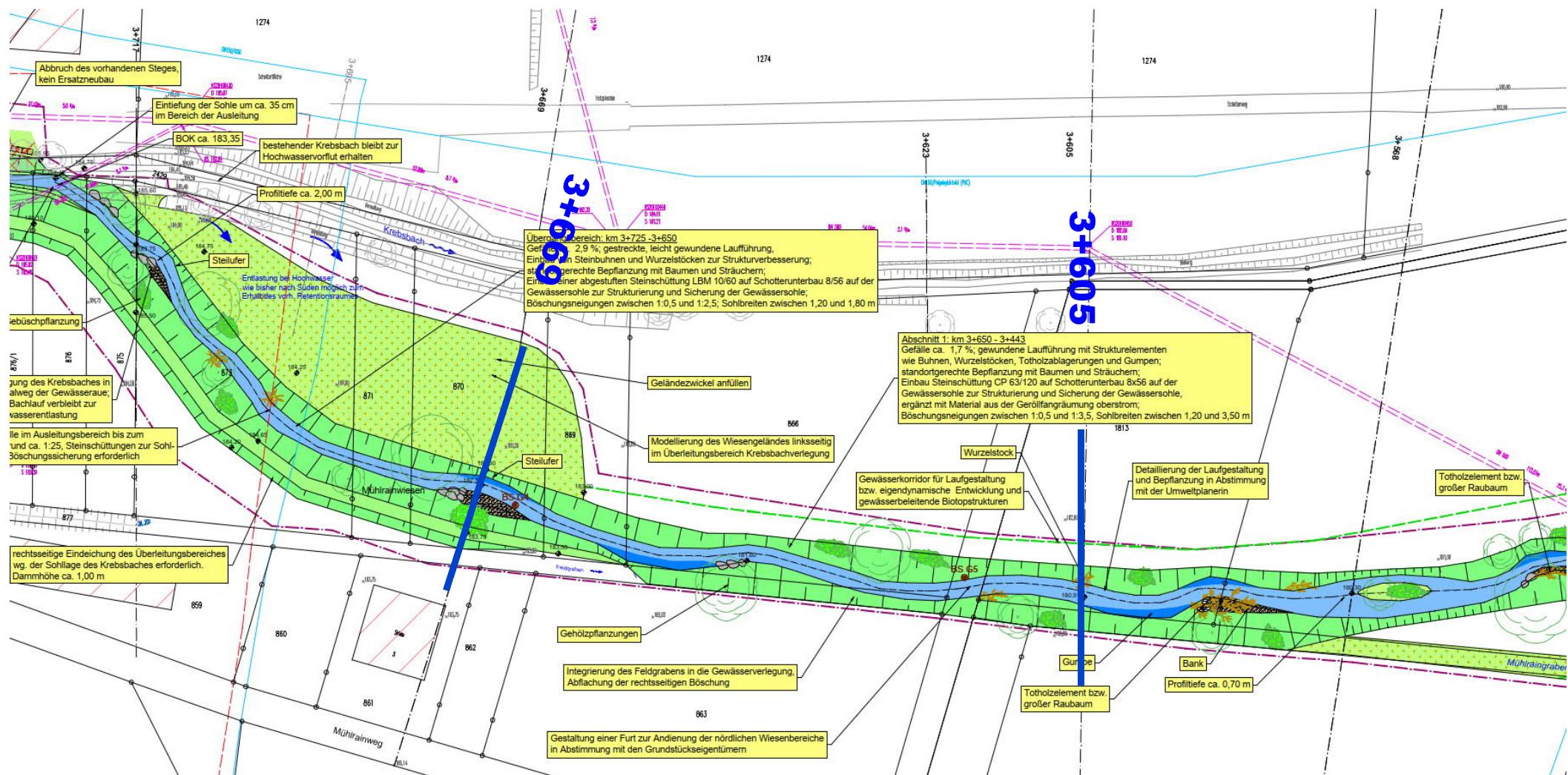


Hochwasserschutz im Ortsteil  
Neckarkatzenbach

Gemeinderatsitzung

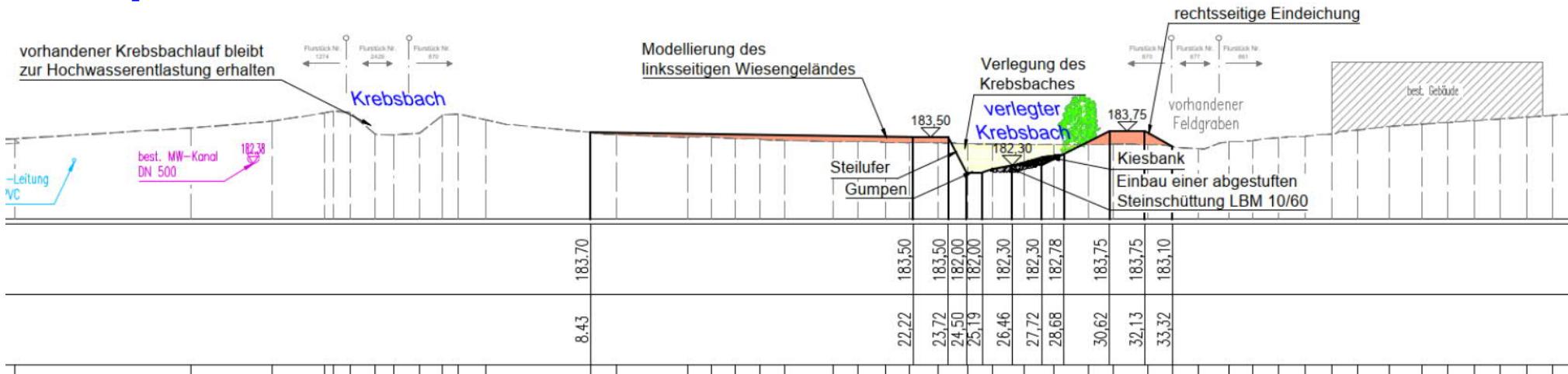
Maßnahmen:

- Verlegung des Krebsbaches in die Tallage und Anlage eines naturnahen Gewässerlaufes (L ca. 460 m)
- vor. Krebsbachlauf bleibt zur HW-Entlastung erhalten

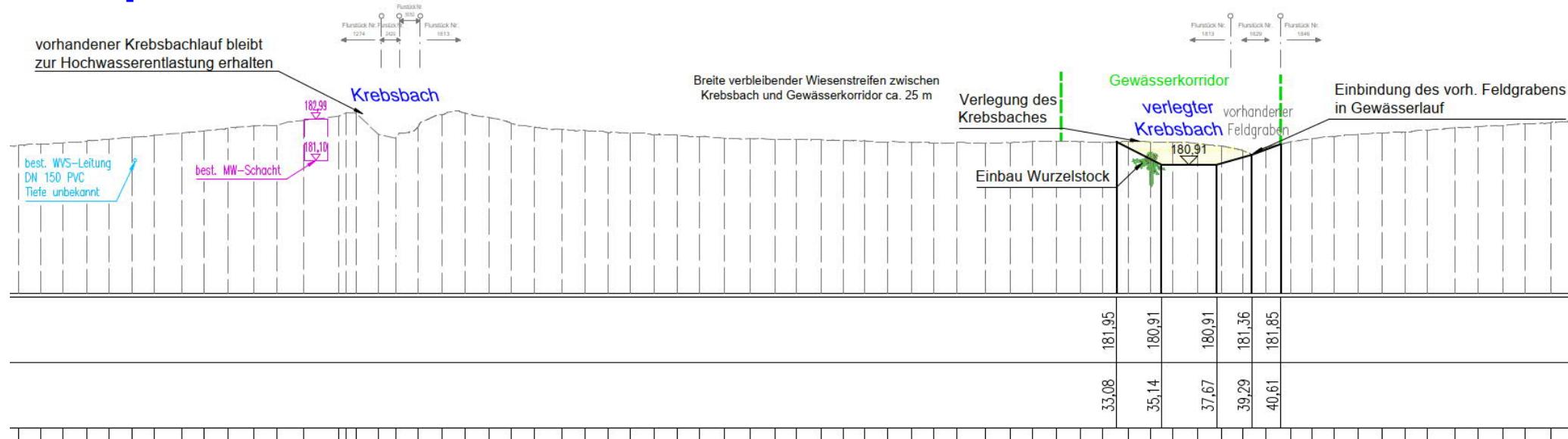


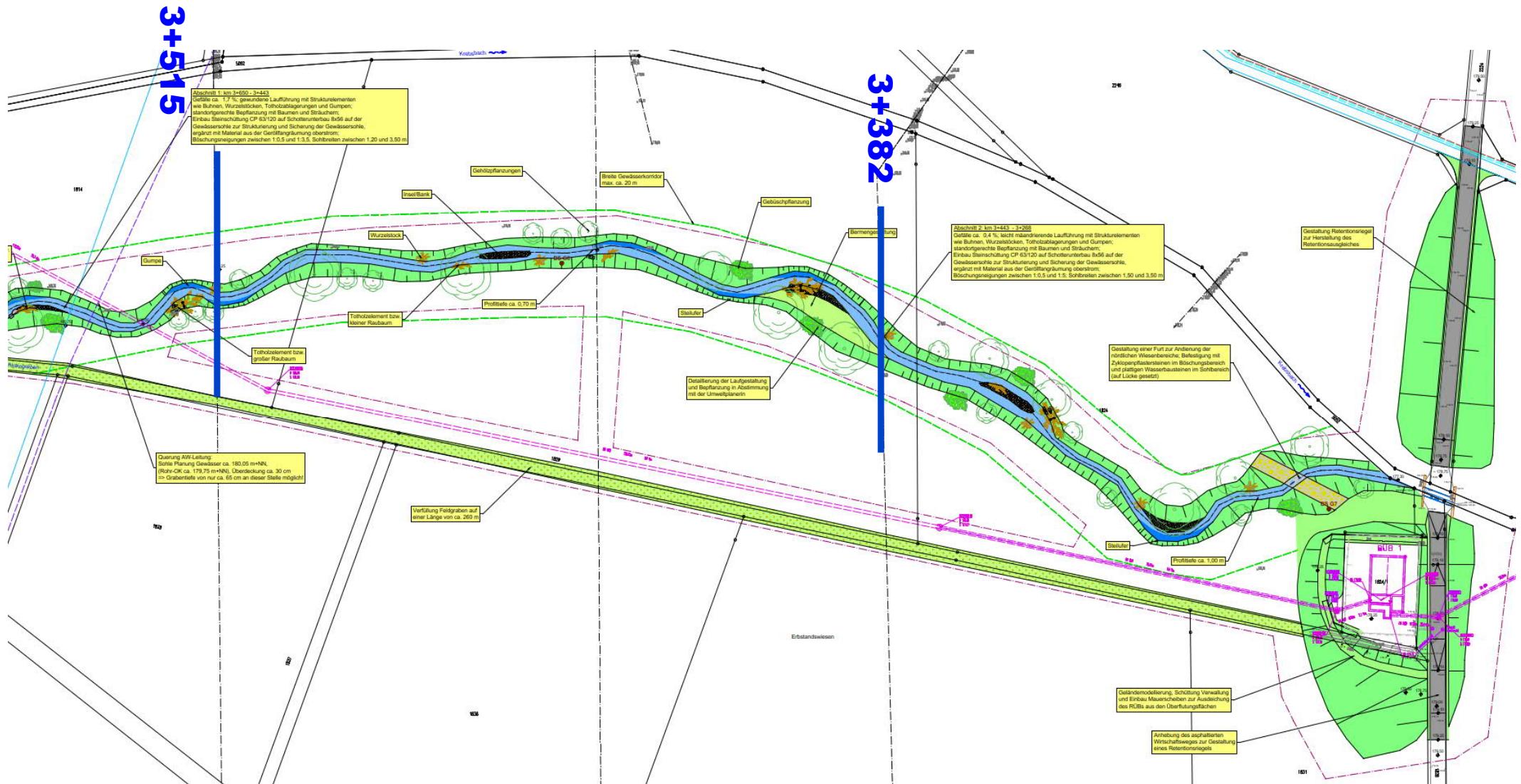


## Querprofil 3+669



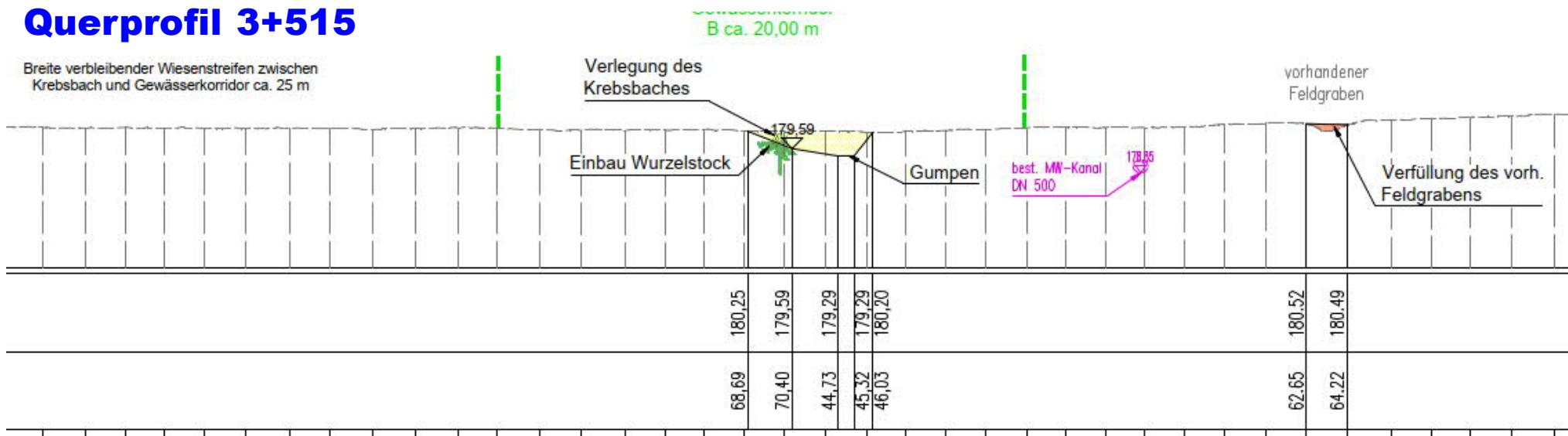
## Querprofil 3+605



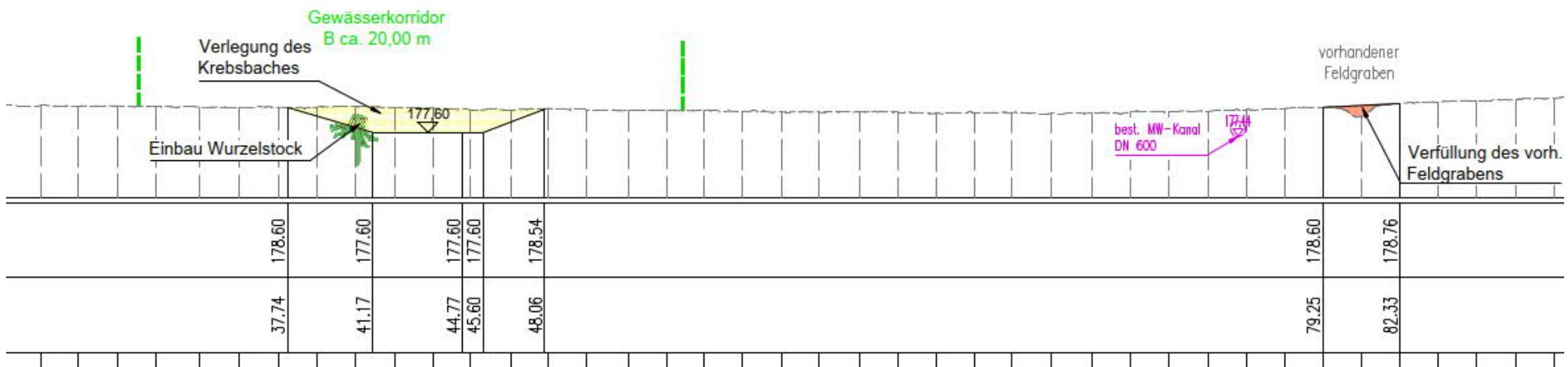


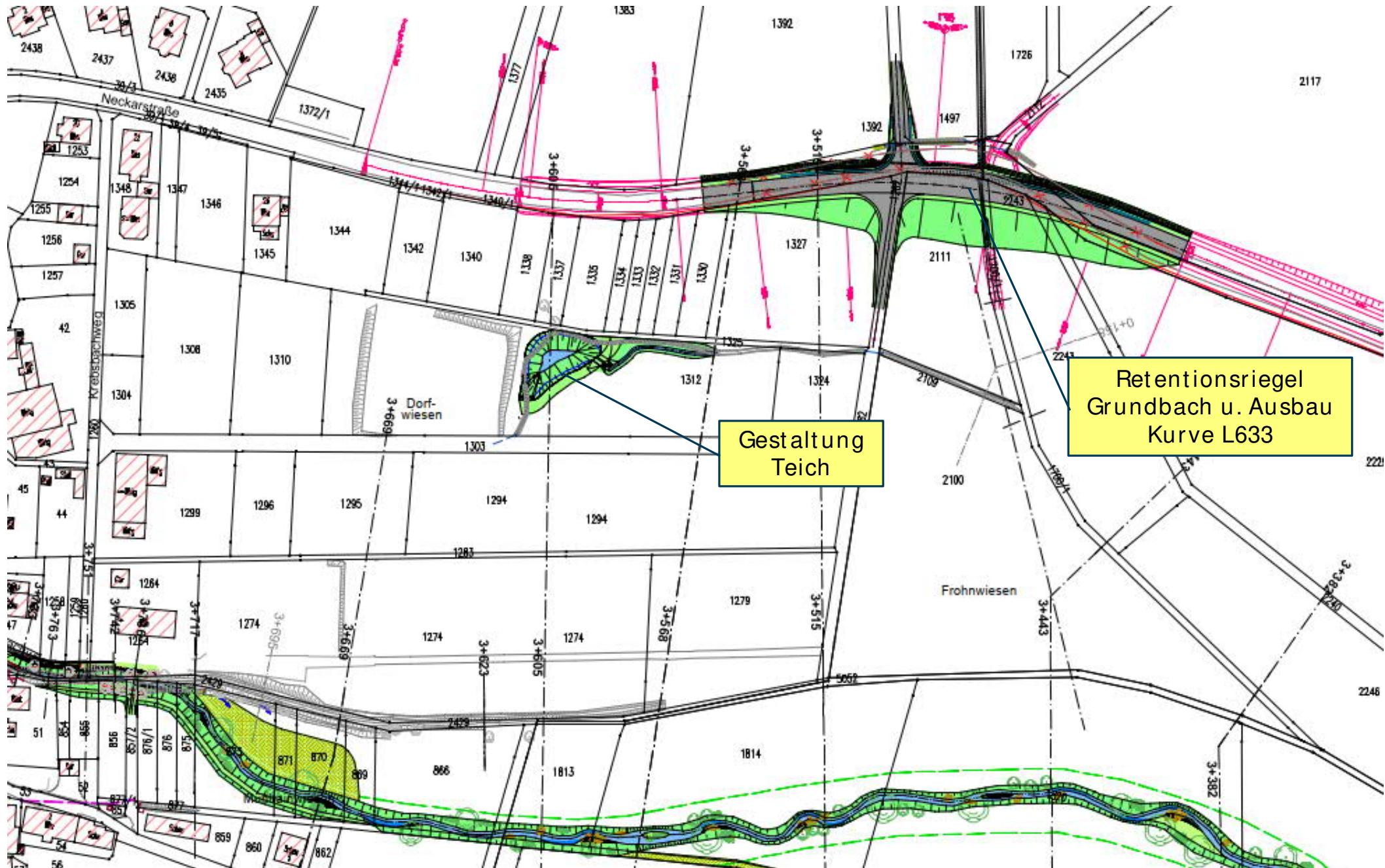


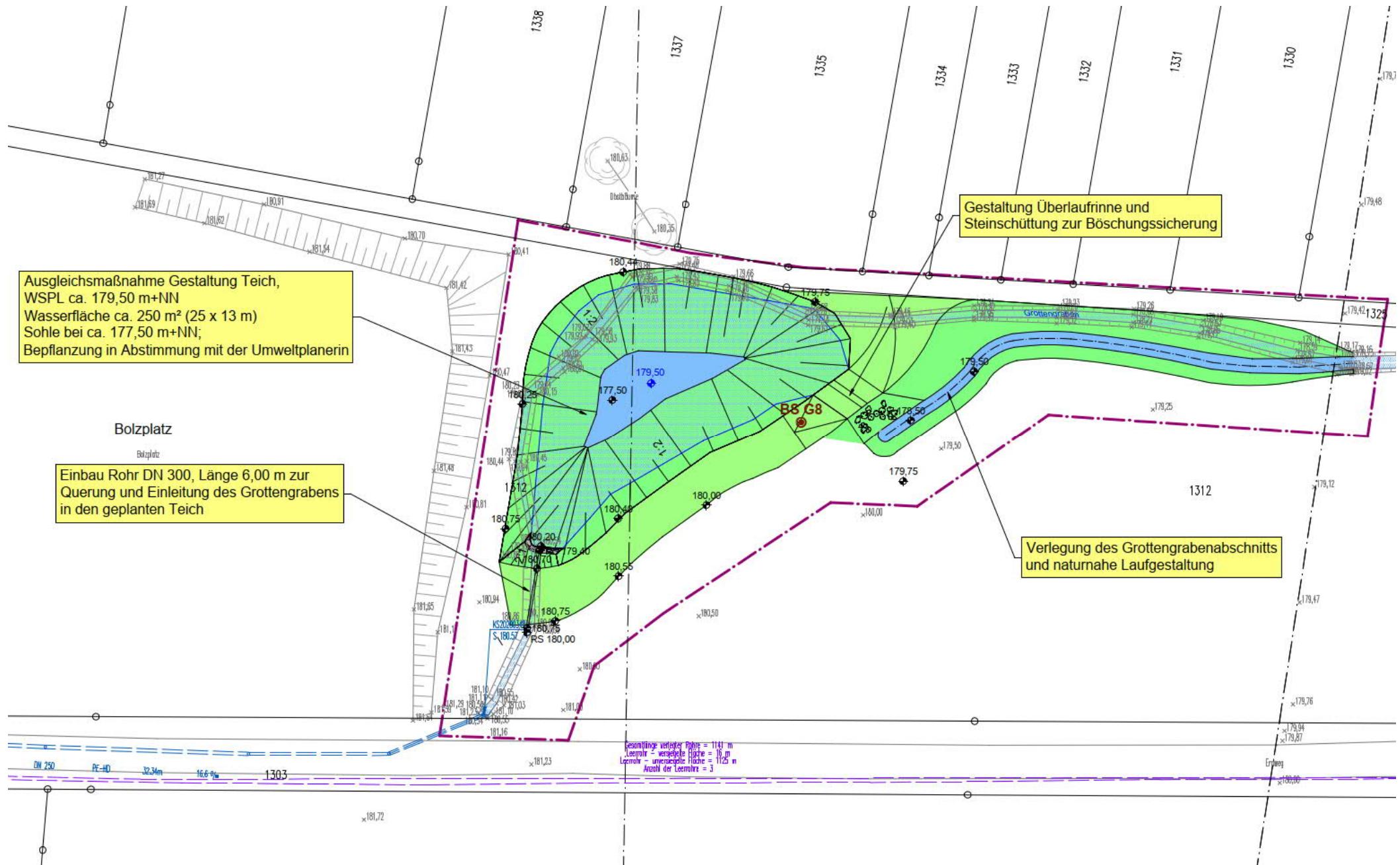
## Querprofil 3+515



## Querprofil 3+382









**Gemeinderat Neunkirchen**

<b>TOP 3 öffentlich</b>	<b>Sitzungsdatum 16.10.2025</b>	<b>Bearbeitung Herr Lenz</b>	<b>Aktenzeichen 632.6</b>
-----------------------------	-------------------------------------	----------------------------------	-------------------------------

Es liegen derzeit keine Baugesuche vor.



## Gemeinderat Neunkirchen

<b>TOP 5 öffentlich</b>	<b>Sitzungsdatum 16.10.2025</b>	<b>Bearbeitung BM Knörzer</b>	<b>Aktenzeichen 022.33</b>
-----------------------------	-------------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------

### **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Bürgermeister Bernhard Knörzer gab folgende, nichtöffentlich gefasste Gemeinderatsbeschlüsse, in der heutigen öffentlichen Sitzung bekannt:

#### **Gemeinderatssitzung Nr. 8/2025 vom 12.09.2025**

##### **TOP 1 – Waldbegehung**

Der Gemeinderat beschließt an mehreren Waldbildern allgemeine Ziele der Waldbewirtschaftung für die nächsten Jahre.

#### **Gemeinderatssitzung Nr. 9/2025 vom 18.09.2025**

Es sind keine Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung bekannt zu geben.



# Aktuelle Informationen

**Notizen:**