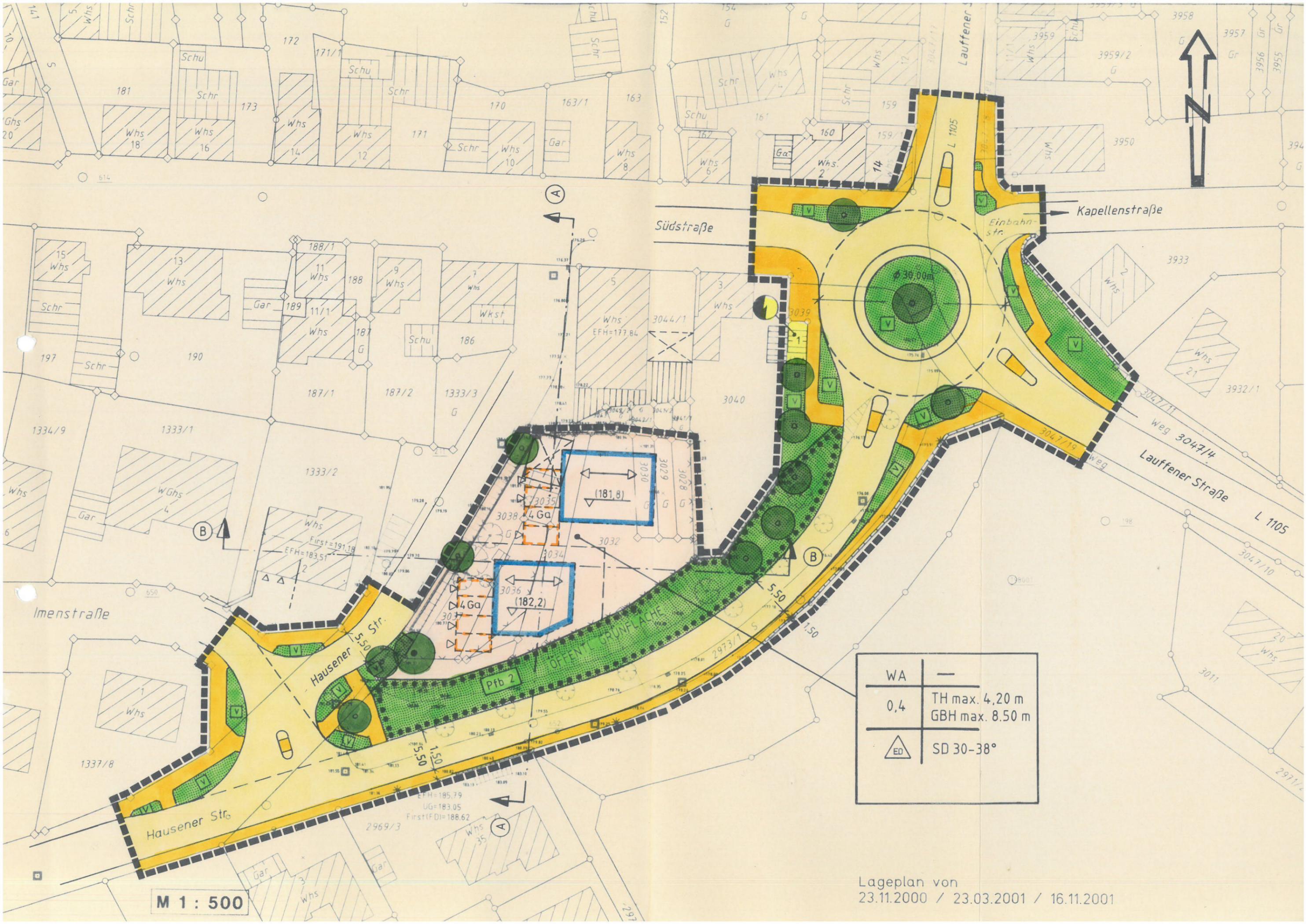


M 1 : 500

Lageplan von
23.11.2000 / 23.03.2001 / 16.11.2001



M 1 : 500

WA	—
0,4	TH max. 4,20 m GBH max. 8.50 m
△ ED	SD 30-38°

Lageplan von
23.11.2000 / 23.03.2001 / 16.11.2001

KREIS HEILBRONN

ANLAGE 1

GEMEINDE NORDHEIM

ORTSTEIL NORDHEIM

TEXTTEIL ZUM
BEBAUUNGSPLAN
UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
„GEISSBÜHL –4. ÄNDERUNG“

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster bescheinigt:
Bietigheim-Bissingen, den 14.05.1999



INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER
BERATENDE INGENIEURE FÜR
BAU- UND VERMESSUNGSWESEN,
GRÜN- UND STADTPLANUNG
TANNENBERGSTRASSE 43
74321 BIETIGHEIM-BISSINGEN
TELEFON: 07142/9532-0

Vorentwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 23.11.2000/we

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER



Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 23.03.2001

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER



Ergänzt aufgrund Anregungen und Gemeinderatsbeschluss
Bietigheim-Bissingen, den 16.11.2001

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER



Anlagen:

Anlage 1 Textteil mit Lageplan und Legende

Anlage 2 Begründung

KREIS HEILBRONN

GEMEINDE NORDHEIM

ORTSTEIL NORDHEIM

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „GEISSBÜHL - 4. ÄNDERUNG“

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141, 1998 I.S.137).
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466),
3. die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl.1991 I.S.58),
4. die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl.S.617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (Gbl.S. 521) und Gesetz vom 19.12.2000 (Gbl. S.760).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften setzen die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs.7 BauGB und § 74 Abs. 6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen:

Nr. 1 Wohngebäude,

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO:

Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

sowie die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen:

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,

Nr. 5 Tankstellen.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr.1 und Abs. 2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze.
Die Erdgeschossfußbodenhöhe in m über NN bindet nur nach oben, nach unten niedriger, kann abgewichen werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Gebäudehöhe) nach § 18 Abs.1 BauNVO als Höchstgrenze

Traufhöhen (TH)

Gemessen von der festgesetzten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt Hausgrund mit Oberkante Dachhaut.

Die vorgeschriebene Traufhöhe muss auf mindestens 2/3 der Trauflänge eingehalten werden.

Gebäudehöhe (GBH)

Gemessen von der festgesetzten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante First.

1.2.3 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze

1.3 BAUWEISE

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO

- nach Eintrag im Lageplan -

offene Bauweise, jedoch nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

1.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs.3 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.

1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FIRSTRICHTUNG

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen und die Firstrichtung sind nur parallel zu den im Lageplan dargestellten Hauptfirstrichtungen zulässig.

1.6 NEBENANLAGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO

1.6.1 Garagen (eingeschossig) und überdachte Stellplätze
sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den im Lageplan dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.6.2 Stellplätze (nicht überdacht)
sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Anschluss an befahrbare, öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

1.7 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich

1.7.1 Fahrbahn

1.7.2 Gehweg

1.7.3 Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage

1.8 VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Umspannstation

1.9 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB

Die der Versorgung dienenden neuen Niederspannungsleitungen sind auch gemäß § 74 Abs. 1 Nr.5 LBO unterirdisch zu verlegen.

1.10 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Böschung und Ausgleichsfläche

1.11 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs. 1 Nr.26 BauGB

1.11.1 Betonfuß

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

1.11.2 Straßenböschungen

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1:1,5 ausgeglichen. Das Hineinragen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.

2. GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 PFLANZGEBOTE

Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

2.1.1 Hochstämmige großkronige Laubbäume

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Folgende Baumarten werden dieser Forderung gerecht.

Spitzahorn	Acer platanoides
Holzapfel	Malus sylvestris
Waldkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Holzbirne	Pyrus pyraeaster
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Winterlinde	Tilia cordata
Walnuss	Juglans regia

Hochstämmige und großkronige Obstbäume können ebenfalls gepflanzt werden. Einzelne Gehölzgruppen aus heimischen standortgerechten Gehölzen sind ebenfalls zulässig.

2.1.2 Verkehrsgrünflächen

Verkehrsgrünflächen und die Flächen der Straßenböschungen sind soweit als möglich zu begrünen. Es sind naturnahe Wiesenmischungen zu bevorzugen. Einzelne Bereiche können auch als Rohboden belassen werden.

2.2 PFLANZBINDUNG

Minderungsmaßnahmen nach § 1a und § 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB

2.2.1 Einzelbäume (Pfb 1)

Die im Lageplan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Standort kann bei der Nachpflanzung um bis zu 10 m abweichen.

2.2.2 Bäume und Gehölze (Pfb 2)

Innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind die Bäume und Gehölze zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 Abs. 7 LBO

1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- nach Eintrag im Lageplan -

1.1 Dachform und Dachneigung in Altgrad

- a) Wohngebäude: Satteldach mit einer Dachneigung von 30 - 38°
- b) Garagen sind mit Satteldach in einer Dachneigung bis 35° zulässig.
- c) Flachdächer sind bei Garagen und Nebengebäuden ausnahmsweise zulässig, wenn sie mindestens 0,25 m substrat- oder erdüberdeckt und gärtnerisch gestaltet sind.

1.2 Dachdeckung

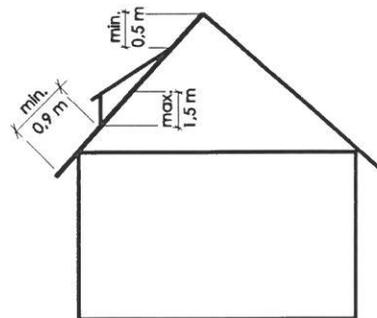
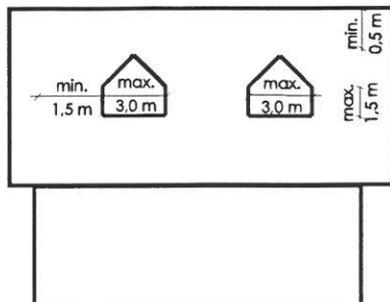
Zur Dachdeckung sind rote oder rotbraune oder dunkle (nicht schwarze) Materialien zulässig. Reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Dachflächenfenster und Solarenergieanlagen sind zulässig, wenn sie sich in die Dachfläche einfügen.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig und nach Art, Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem übrigen Gebäude anzupassen. Sie sind zulässig, soweit die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt wird.

Es sind Schlep-, Sattel oder Dreiecksgauben zulässig, wenn ihre Länge 40 % der Dachlänge je Seite nicht überschreitet. Ihre Einzellänge darf maximal 3,0 m, die Höhe der Dachaufbauten, gemessen vom Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut bis Unterkante Sparren maximal 1,5 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten oder Dacheinschnitte von einer den Straßenraum bildenden Giebelwand muss mindestens 1,5 m betragen.

Der Abstand vom First muss mindestens 0,5 m und von der Traufe mindestens 0,9 m betragen.



2. ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDIGUNGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.1 Einfriedigungen

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind tote Einfriedigungen nur bis maximal 1,5 m Höhe über der Verkehrsfläche zulässig. Tote Einfriedigungen in größerer Höhe sind nur in einem Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Fläche zulässig und durch Bepflanzung zu verdecken.

2.2 Flächen für PKW-Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten

Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluss nicht zulässig. Die Befestigung muss wasserdurchlässig sein, z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand mit Fugen verlegt sowie wassergebunden Decken.

3. AUSSENANTENNEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantennen- oder Kabelanlage gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

E) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

1. ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs.4 WG dem Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kanalisation zuzuleiten.

2. BODENSCHUTZ, BAUGRUND UND ATTLASTEN

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Attlasten sind keine bekannt. Sollten bei der Realisierung der Planungen Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Heilbronn sofort zu verständigen.

3. BODENDENKMALE

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am 15.12.2000
2. **Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses** im Mitteilungsblatt am
3. **Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 BauGB erfolgte am.....
4. **Beteiligung der Träger Öffentliche Belange** gemäß § 4 BauGB durch Schreiben vom 02.01.2001
5. **Auslegungsbeschluss** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Gemeinderatsbeschluss am
6. **Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Mitteilungsblatt am Auslegung vom bis
7. **erneuter Auslegungsbeschluss** gemäß § 3 Abs. 3 BauGB durch Gemeinderatsbeschluss am
8. **Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Mitteilungsblatt am Auslegung vom bis
9. **Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am

Ausgefertigt

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes und der originalen, örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom zum Ausdruck kommt, überein.

Nordheim, den

Der Bürgermeister

10. **Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Mitteilungsblatt am
11. **In Kraft getreten** am

Zur Beurkundung

Nordheim, den

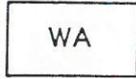
Bürgermeister

LEGENDE

"GEISSBÜHL - 4. ÄNDERUNG"

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB



ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 4 BauNVO

MAB DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB

z.B. 0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. $\frac{(181,8)}{\nabla}$ Erdgeschossfußbodenhöhe

z.B. TH max. 4,20m maximale Traufhöhe

z.B. GBH max. 8,50m maximale Gebäudehöhe

BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



offene Bauweise, Einzel - und Doppelhäuser zulässig

DACHFORM

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

SD Satteldach

z.B. 30 - 38° Dachneigung (Altgrad)

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Hauptfirstrichtung

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

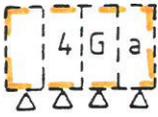
§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB



Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO

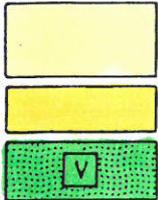
NEBENANLAGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB



Garagen und überdachte Stellplätze
mit Zufahrt

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Fahrbahn

Gehweg

Verkehrsgrünfläche



Versorgungsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Umspannstation



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PFLANZGEBOT
§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Hochstämmige großkronige Laubbäume oder auch
Obstbäume



Pfb 1

PFLANZBINDUNG
§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Einzelbäume



Flächenhafte Pflanzbindung
- Bäume und Gehölze -

Nutzungsschablone (Füllschema)

Art der baulichen Nutzung	—
Grundflächenzahl	max. Traufhöhe max. Gebäudehöhe
Bauweise	Dachform und Dachneigung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

KREIS HEILBRONN

ANLAGE 1

GEMEINDE NORDHEIM

ORTSTEIL NORDHEIM

TEXTTEIL ZUM
BEBAUUNGSPLAN
UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
„GEISSBÜHL –4. ÄNDERUNG“

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster bescheinigt:
Bietigheim-Bissingen, den 14.05.1999



INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER
BERATENDE INGENIEURE FÜR
BAU- UND VERMESSUNGSWESEN,
GRÜN- UND STADTPLANUNG
TANNENBERGSTRASSE 43
74321 BIETIGHEIM-BISSINGEN
TELEFON: 07142/9532-0

Vorentwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 23.11.2000/we

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER



Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 23.03.2001

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER



Ergänzt aufgrund Anregungen und Gemeinderatsbeschluss
Bietigheim-Bissingen, den 16.11.2001

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER



Anlagen:

Anlage 1 Textteil mit Lageplan und Legende

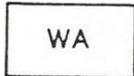
Anlage 2 Begründung

LEGENDE

"GEISSBÜHL - 4. ÄNDERUNG"

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB



ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB

z.B. 0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. $\frac{(181,8)}{\nabla}$ Erdgeschossfußbodenhöhe

z.B. TH max. 4,20m maximale Traufhöhe

z.B. GBh max. 8,50m maximale Gebäudehöhe

BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



offene Bauweise, Einzel - und Doppelhäuser zulässig

DACHFORM

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

SD Satteldach

z.B. 30 - 38 Dachneigung (Altgrad)

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Hauptfirstrichtung

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

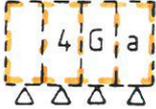


Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO

NEBENANLAGEN

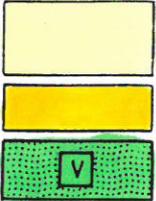
§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

NEBENANLAGEN
 § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB



Garagen und überdachte Stellplätze
 mit Zufahrt

Verkehrsflächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Fahrbahn

Gehweg

Verkehrsgrünfläche



Versorgungsflächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Umspannstation



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
 § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PFLANZGEBOT
 § 1a, § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

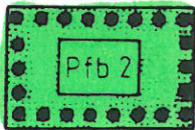


Hochstämmige großkronige Laubbäume oder auch
 Obstbäume



Pfb 1

PFLANZBINDUNG
 § 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 Einzelbäume



Flächenhafte Pflanzbindung
 - Bäume und Gehölze -

Nutzungsschablone (Füllschema)

Art der baulichen Nutzung	—
Grundflächenzahl	max. Traufhöhe max. Gebäudehöhe
Bauweise	Dachform und Dachneigung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

KREIS HEILBRONN

GEMEINDE NORDHEIM

ORTSTEIL NORDHEIM

**T E X T T E I L Z U M B E B A U U N G S P L A N U N D D E N Ö R T L I C H E N B A U V O R S C H R I F T E N
„G E I S S B Ü H L - 4 . Ä N D E R U N G “**

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141, 1998 I.S.137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Zehnten Euro-Einführungsgesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I S.3762),
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466),
3. die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl.1991 I.S.58),
4. die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl.S.617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (Gbl.S. 521) und Gesetz vom 19.12.2000 (Gbl. S.760).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs.7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1.1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO**

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen:

Nr. 1 Wohngebäude,

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO:

- Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sowie die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen:
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen.

1.2 MAB DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr.1 und Abs. 2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze.
Die Erdgeschossfußbodenhöhe in m über NN bindet nur nach oben, nach unten niedriger, kann abgewichen werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Gebäudehöhe) nach § 18 Abs.1 BauNVO als Höchstgrenze

Traufhöhen (TH)

Gemessen von der festgesetzten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt Hausgrund mit Oberkante Dachhaut.

Die vorgeschriebene Traufhöhe muss auf mindestens 2/3 der Trauflänge eingehalten werden.

Gebäudehöhe (GBH)

Gemessen von der festgesetzten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante First.

1.2.3 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze

1.3 BAUWEISE

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO

- nach Eintrag im Lageplan -

offene Bauweise, jedoch nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

1.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs.3 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.

1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FIRSTRICHTUNG

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen und die Firstrichtung sind nur parallel zu den im Lageplan dargestellten Hauptfirstrichtungen zulässig.

1.6 NEBENANLAGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO

1.6.1 Garagen (eingeschossig) und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den im Lageplan dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.6.2 Stellplätze (nicht überdacht) sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Anschluss an befahrbare, öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

1.7 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich

1.7.1 Fahrbahn

1.7.2 Gehweg

1.7.3 Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage

1.8 VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Umspannstation

1.9 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB

Die der Versorgung dienenden neuen Niederspannungsleitungen sind auch gemäß § 74 Abs. 1 Nr.5 LBO unterirdisch zu verlegen.

1.10 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Böschung und Ausgleichsfläche

1.11 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs. 1 Nr.26 BauGB

1.11.1 Betonfuß

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

1.11.2 Straßenböschungen

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1:1,5 ausgeglichen. Das Hineinragen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.

2. GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 PFLANZGEBOTE

Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

2.1.1 Hochstämmige großkronige Laubbäume

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Folgende Baumarten werden dieser Forderung gerecht.

Spitzahorn	Acer platanoides
Holzapfel	Malus sylvestris
Waldkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Holzbirne	Pyrus pyraeaster
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Winterlinde	Tilia cordata
Walnuss	Juglans regia

Hochstämmige und großkronige Obstbäume können ebenfalls gepflanzt werden. Einzelne Gehölzgruppen aus heimischen standortgerechten Gehölzen sind ebenfalls zulässig.

2.1.2 Verkehrsgrünflächen

Verkehrsgrünflächen und die Flächen der Straßenböschungen sind soweit als möglich zu begrünen. Es sind naturnahe Wiesenmischungen zu bevorzugen. Einzelne Bereiche können auch als Rohboden belassen werden.

2.2 PFLANZBINDUNG

Minderungsmaßnahmen nach § 1a und § 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB

2.2.1 Einzelbäume (Pfb 1)

Die im Lageplan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Standort kann bei der Nachpflanzung um bis zu 10 m abweichen.

2.2.2 Bäume und Gehölze (Pfb 2)

Innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind die Bäume und Gehölze zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 Abs. 7 LBO

1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- nach Eintrag im Lageplan -

1.1 Dachform und Dachneigung in Altgrad

- a) Wohngebäude: Satteldach mit einer Dachneigung von 30 - 38°
- b) Garagen sind mit Satteldach in einer Dachneigung bis 35° zulässig.
- c) Flachdächer sind bei Garagen und Nebengebäuden ausnahmsweise zulässig, wenn sie mindestens 0,25 m substrat- oder erdüberdeckt und gärtnerisch gestaltet sind.

1.2 Dachdeckung

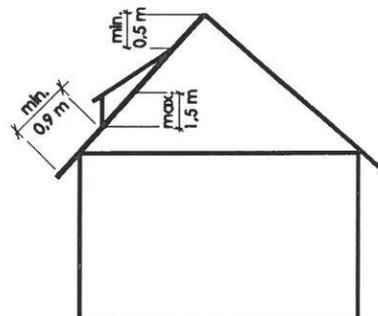
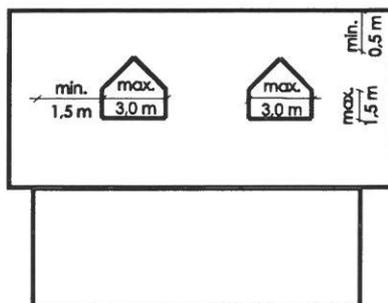
Zur Dachdeckung sind rote oder rotbraune oder dunkle (nicht schwarze) Materialien zulässig. Reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Dachflächenfenster und Solarenergieanlagen sind zulässig, wenn sie sich in die Dachfläche einfügen.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig und nach Art, Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem übrigen Gebäude anzupassen. Sie sind zulässig, soweit die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt wird.

Es sind Schlepp-, Sattel oder Dreiecksgauben zulässig, wenn ihre Länge 40 % der Dachlänge je Seite nicht überschreitet. Ihre Einzellänge darf maximal 3,0 m, die Höhe der Dachaufbauten, gemessen vom Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut bis Unterkante Sparren maximal 1,5 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten oder Dacheinschnitte von einer den Straßenraum bildenden Giebelwand muss mindestens 1,5 m betragen.

Der Abstand vom First muss mindestens 0,5 m und von der Traufe mindestens 0,9 m betragen.



2. ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDIGUNGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.1 Einfriedigungen

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind tote Einfriedigungen nur bis maximal 1,5 m Höhe über der Verkehrsfläche zulässig. Tote Einfriedigungen in größerer Höhe sind nur in einem Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Fläche zulässig und durch Bepflanzung zu verdecken.

2.2 Flächen für PKW-Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten

Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluss nicht zulässig. Die Befestigung muss wasserdurchlässig sein, z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand mit Fugen verlegt sowie wassergebunden Decken.

3. AUSSENANTENNEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantennen- oder Kabelanlage gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

E) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

1. ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs.4 WG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kanalisation zuzuleiten.

2. BODENSCHUTZ, BAUGRUND UND ATTLASTEN

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Attlasten sind keine bekannt. Sollten bei der Realisierung der Planungen Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Heilbronn sofort zu verständigen.

3. BODENDENKMALE

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am 15.12.2000
2. **Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses** im Mitteilungsblatt am 11.01.2001
3. **Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 BauGB erfolgte am 11.01.2001
4. **Beteiligung der Träger Öffentliche Belange** gemäß § 4 BauGB durch Schreiben vom 02.01.2001
5. **Auslegungsbeschluss** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Gemeinderatsbeschluss am 23.03.2001
6. **Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Mitteilungsblatt am 05.04.2001
Auslegung vom 17.04.2001 bis 18.05.2001
7. **erneuter Auslegungsbeschluss** gemäß § 3 Abs. 3 BauGB durch Gemeinderatsbeschluss am 16.11.2001
8. **Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Mitteilungsblatt am 22.11.2001
Auslegung vom 30.11.2001 bis 02.01.2002
9. **Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am 22.03.2002

Ausgefertigt

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes und der originalen, örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom 22. März 2002 zum Ausdruck kommt, überein.

Nordheim, den

Der Bürgermeister

10. **Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Mitteilungsblatt am 28. März 2002
11. **In Kraft getreten** am 28. März 2002

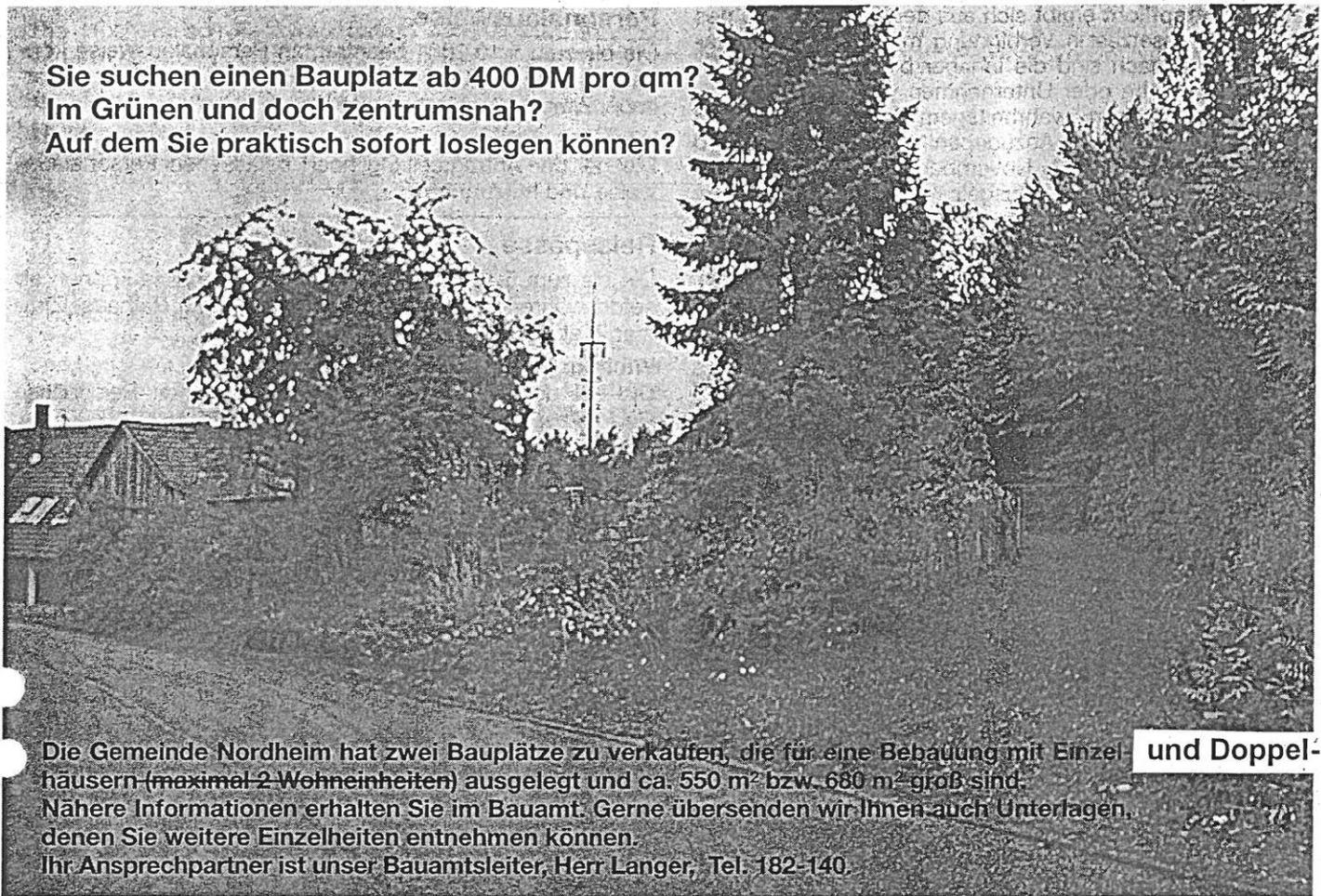
Zur Beurkundung

Nordheim, den 28. März 2002

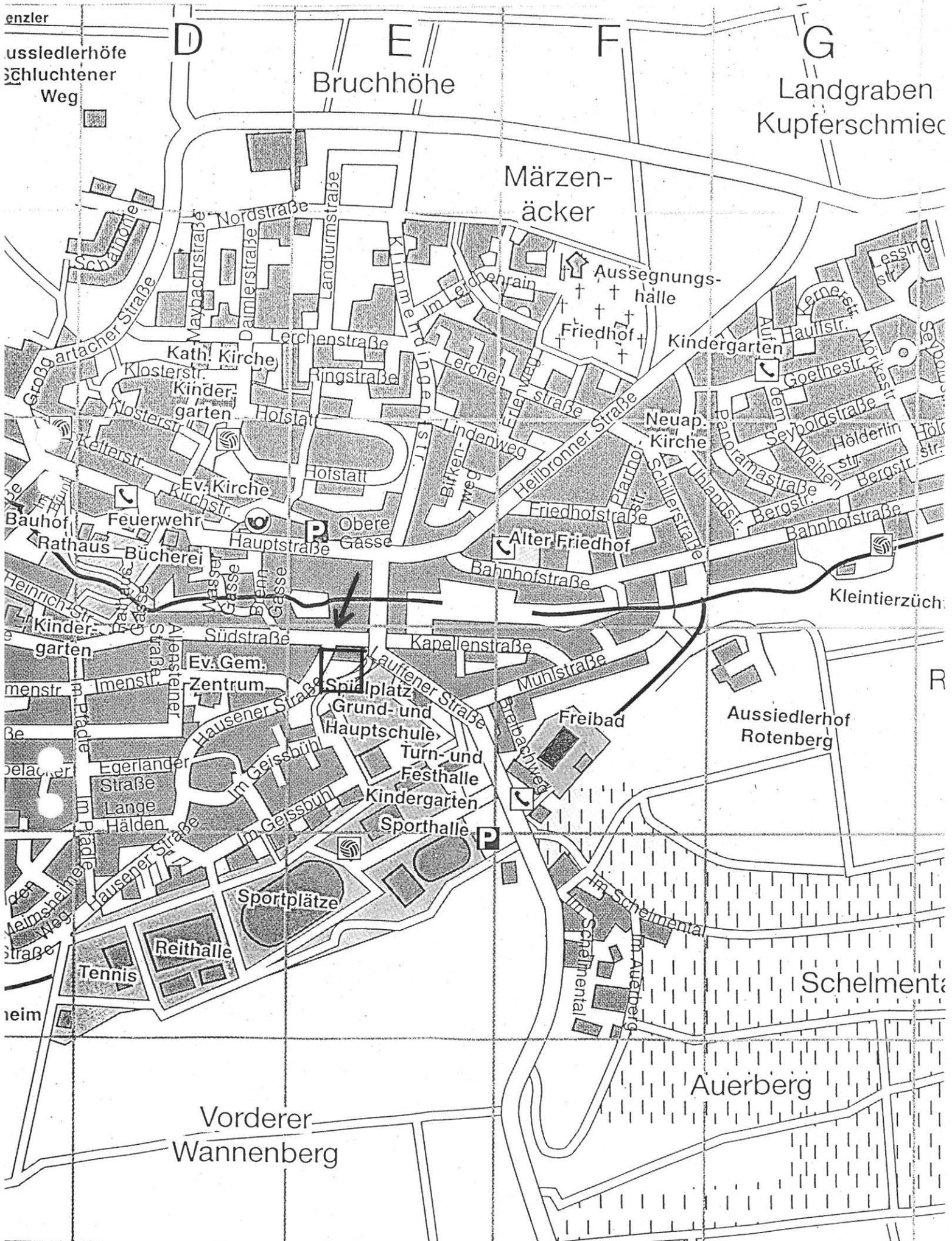
Bürgermeister



Sie suchen einen Bauplatz ab 400 DM pro qm?
Im Grünen und doch zentrumsnah?
Auf dem Sie praktisch sofort loslegen können?



Die Gemeinde Nordheim hat zwei Bauplätze zu verkaufen, die für eine Bebauung mit Einzel- und Doppel-
häusern (maximal 2 Wohneinheiten) ausgelegt und ca. 550 m² bzw. 680 m² groß sind.
Nähere Informationen erhalten Sie im Bauamt. Gerne übersenden wir Ihnen auch Unterlagen,
denen Sie weitere Einzelheiten entnehmen können.
Ihr Ansprechpartner ist unser Bauamtsleiter, Herr Langer, Tel. 182-140.



enzler

ussiedlerhöfe
Schluchtener
Weg

D

E

F

G

Bruchhöhe

Landgraben
Kupferschmied

Märzen-
äcker

Aussegnungs-
halle
Friedhof

Kath. Kirche
Klosterstr.
Kindergarten

Kindergarten

Klosterstr.
Klosterstr.

Obere
Gasse

Hauptstraße

Südstraße

Ev. Gem.
Zentrum

Spielplatz

Grund- und
Hauptschule

Turn- und
Festhalle

Kindergarten

Sporthalle

Sportplätze

Reithalle

Tennis

Reithalle

Tennis

Reithalle

Tennis

Reithalle

Tennis

Kapellenstraße

Kaufener Straße

Mühlstraße

Freibad

Turn- und
Festhalle

Kindergarten

Sporthalle

Sportplätze

Reithalle

Tennis

Reithalle

Tennis

Reithalle

Tennis

Reithalle

Tennis

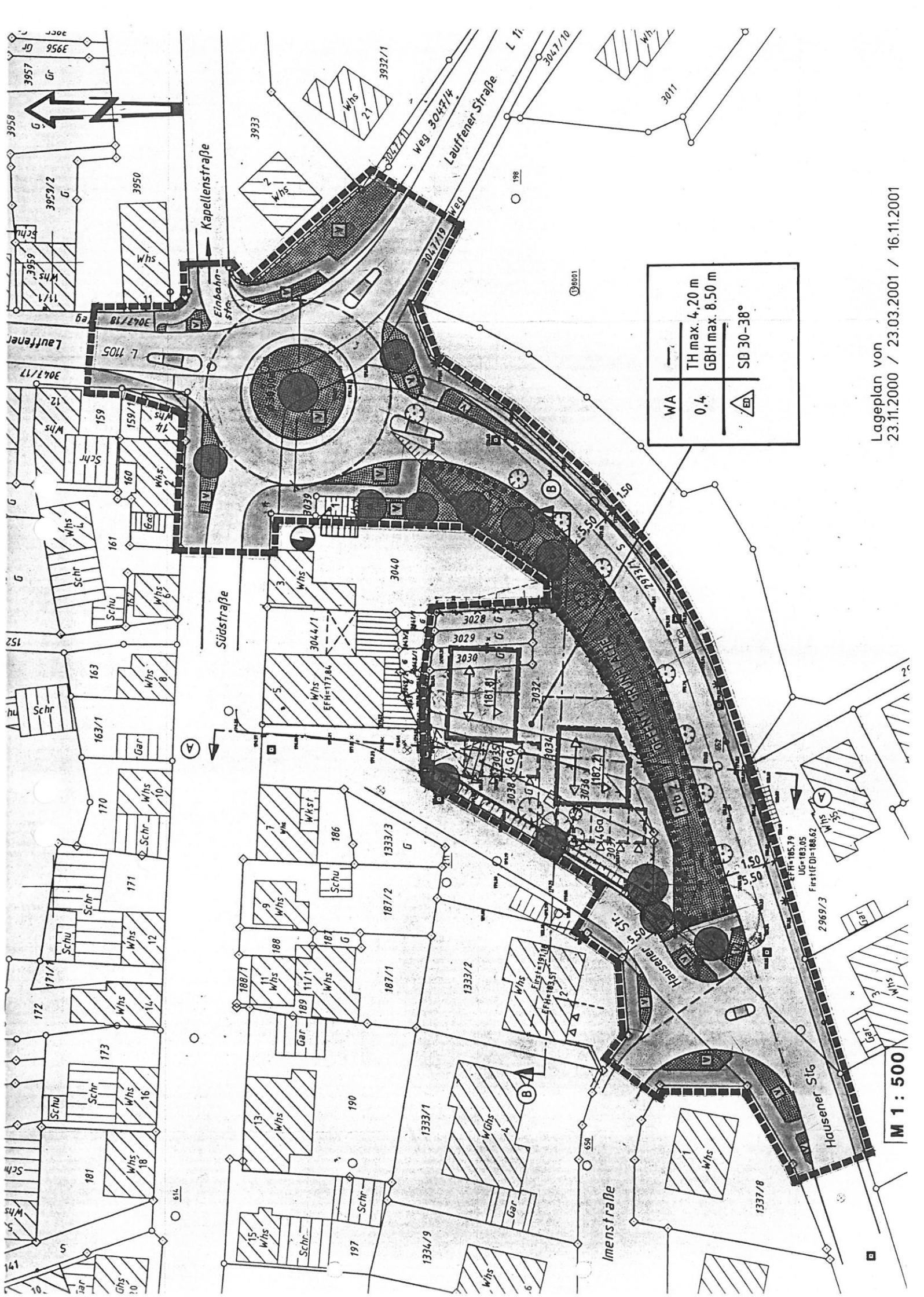
Freibad

Aussiedlerhof
Rotenberg

Schelment

Auerberg

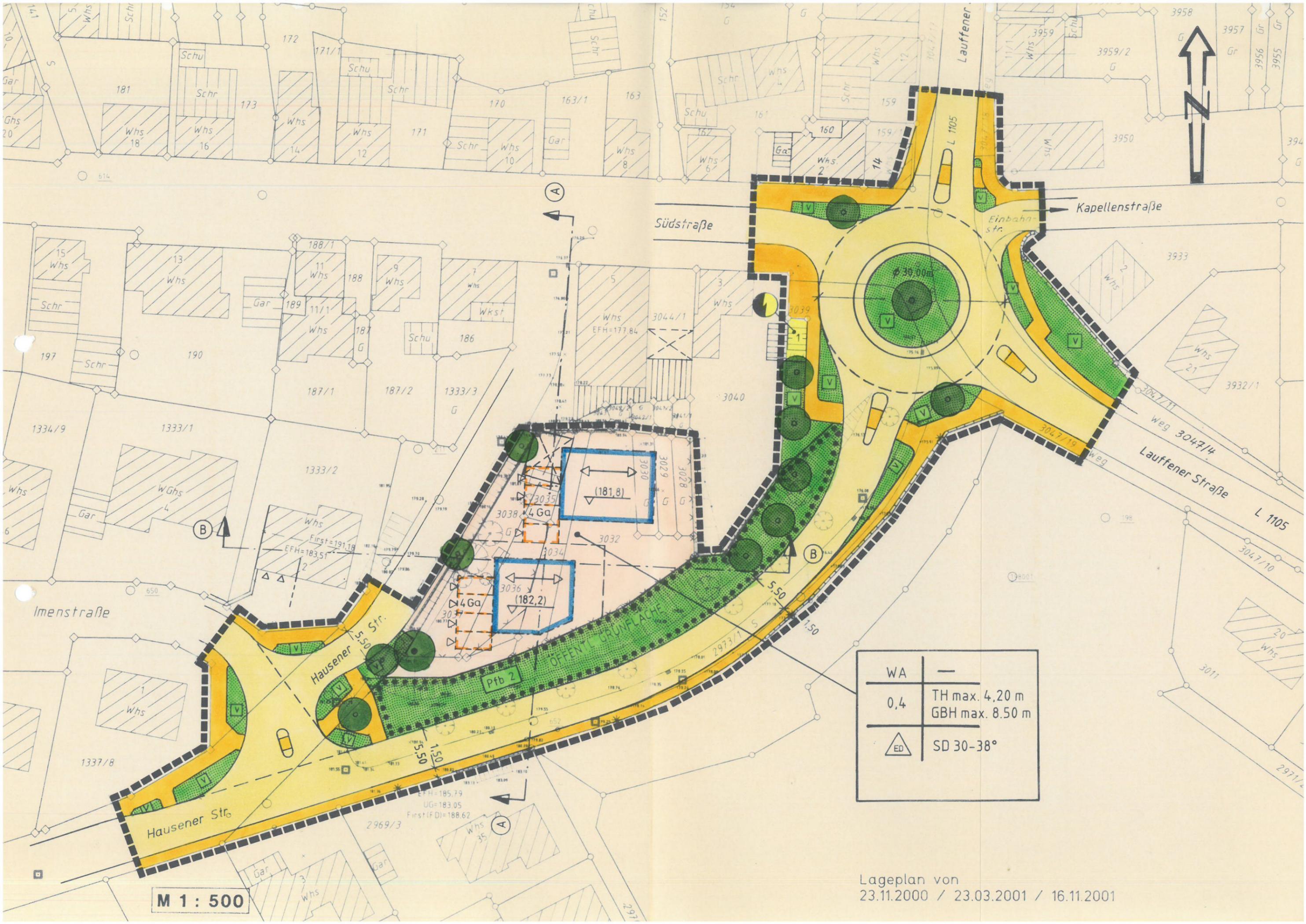
Vorderer
Wannenberg



WA	—
TH max.	4,20 m
GBH max.	8,50 m
SD	30-38°

Lageplan von
23.11.2000 / 23.03.2001 / 16.11.2001

M 1 : 500



M 1 : 500

WA	—
0,4	TH max. 4,20 m GBH max. 8.50 m
△ ED	SD 30-38°

Lageplan von
23.11.2000 / 23.03.2001 / 16.11.2001