

KREIS HEILBRONN

Anlage 2

GEMEINDE NORDHEIM

BEBAUUNGSPLAN

„PAPPELÄCKER“

TEXTTEIL

städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 19.01.1996/ra



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

Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 01.04.1996/ra/kah

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER



Bebauungsplan ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 10.07.1996/kah

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER



KREIS HEILBRONN

GEMEINDE NORDHEIM

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN „PAPPELÄCKER“

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl.I. S.1093), Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl.II. S.885,1122), Art.11 § 8 Zweites VermögensrechtsänderungsG vom 14.07.1992 (BGBl.I.S.1257), Artikel 12 des Gesetzes zur Entlastung der Rechtspflege vom 11.01.1993 (BGBl.I.S.50), Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbau landgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466), Art.6 Abs.29 Eisenbahnneuordnungsg. vom 27.12.1993 (BGBl.I.S.2378), Art.2 Gesetz zur Änderung des BundeskleingartenG vom 08.04.1994 (BGBl.I.S.766) und Art.2 MagnetschwebbahnplanungsG vom 23.11.1994 (BGBl.I.S.3486),
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl.II.S. 885, 1124) und 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),
5. das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl.I S.889), geändert durch Gesetz vom 12.02.1990 (BGBl.I S.205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466),
6. das Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG) in der Fassung vom 29.03.1995 (GBl.S.385).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs.7 BauGB). 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

§ 9 Abs.1 BauGB

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.1-3 BauNVO genannten Nutzungen:

Nr.1 Wohngebäude,

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

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

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr.1-3 BauNVO:

Nr.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr.3 Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Ausnahme nach § 4 Abs.3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr.4 Gartenbaubetriebe,

Nr.5 Tankstellen.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit 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, niederer, kann abgewichen werden.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

1.2.3 Vollgeschosse (Z) nach § 20 Abs.1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs.6 LBO
Ein und zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze und zwei Vollgeschosse zwingend.

1.2.4 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze
Die Traufhöhen (TH) und die Firsthöhen (FH) gelten von der im Bebauungsplan festgesetzten, maximalen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) oder, wenn diese nicht festgesetzt ist, von einer anderen, von der Baugenehmigungsbehörde festzulegenden EFH bis Oberkante Dachhaut. Die TH wird jeweils am

Schnittpunkt der Außenwand und der Dachhaut gemessen. Bautechnisch bedingte Aufbauten, z.B. Fahrstuhlschächte, sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zusätzlich zulässig.

TH maximal	4,20 m,	FH maximal	8,50 m
TH maximal	4,70 m,	FH maximal	9,00 m
TH maximal	6,50 m,	FH maximal	11,00 m

1.3 BAUWEISE

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO

- nach Eintrag im Lageplan -

offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

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

1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FIRSTRICHTUNG

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Wohngebäude / Hauptgebäude

Gebäudeachsen und Firstrichtung parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen. Abweichungen bis zu 5° sind zulässig.

1.6 NEBENANLAGEN

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

1.6.1 sonstige Nebengebäude

Gebäude für sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6.2 sonstige Nebengebäude

Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auch auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 11 in Verbindung mit Abs.2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Die im Lageplan eingetragenen Maße der Verkehrsflächen können aus funktionalen und technischen Gründen um bis zu 15 % über- oder unterschritten werden.

1.7.1 Fahrbahn

1.7.2 Fußweg

1.7.3 Mischverkehrsfläche

1.7.4 Parkfläche

1.7.5 Verkehrsgrünfläche

1.7.6 Höhenlage der Verkehrsflächen, es sind Abweichungen bis zu 0,2 m zulässig.

1.8 VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Flächen für Abfall- oder Wertstoffbehälter

1.9 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

1.9.1 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.9.2 Straßenbeleuchtung
Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

1.10 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

öffentliche Grünfläche Freizeit, Spiel, Erholung

Zulässig sind Anlagen, die der Freizeitgestaltung, dem Spiel und der Erholung dienen.

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

§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

1.11.1 Betonfuß

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen 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. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs.7 LBO

2.1 ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

- nach Eintrag im Lageplan -

2.1.1 Dachform und Dachneigung in Altgrad

a) Wohngebäude: Satteldach mit einer Dachneigung von 30 - 35 ° oder 30 - 38 °. Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.

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.

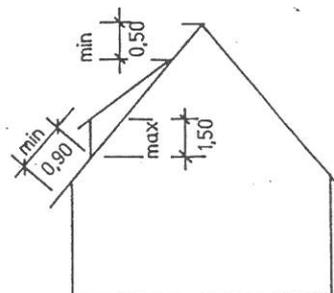
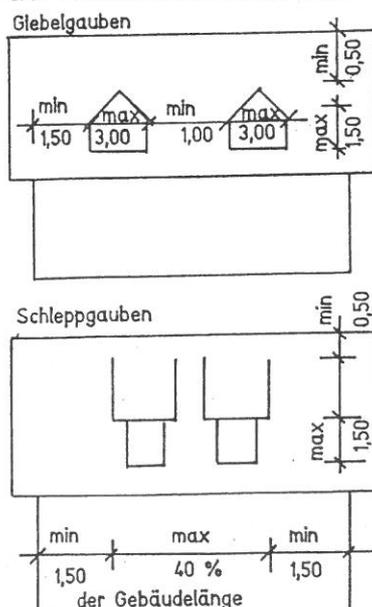
2.1.2 Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten oder rotbraunen Farbtönen zulässig. Dachflächenfenster und Solarenergieanlagen sind zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nach Art, Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem übrigen Gebäude anzupassen. Sie sind zulässig, soweit die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt wird. Bei Doppelhäusern ist die Gestaltung der Dachaufbauten aufeinander abzustimmen.

Dachaufbauten sind als Schlepp-, Sattel- oder Dreiecksgauben zulässig, wenn ihre Länge 40 % der Dachlänge je Seite nicht überschreitet. Ihre Einzelhöhe darf maximal 3,0 m, ihre Höhe, gemessen bis zum Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut, maximal 1,5 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muß mindestens 1,5 m messen.



2.1.4 Dachausschnitte
Dachausschnitte sind bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig. Die Gesamtbreite von Dachgauben und Dachausschnitten darf 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.1.5 Fassadengestaltung
Außenwandflächen sind überwiegend als Putzflächen in gedeckten Farbtönen oder aus Holz in Naturtönen auszuführen. Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus anderem Material und in anderer Farbe zulässig. Stark glänzende, grellfarbige und reflektierende Materialien sind unzulässig. Wandbegrünungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren sind zulässig.

2.2 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr.2 und § 11 Abs.4 LBO

Es sind nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen, sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus einsehbar sind, sind unzulässig.

2.3 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

2.3.1 Einfriedigungen gegen die öffentliche Verkehrsflächen

a) Lebende Einfriedigungen (Sträucher und Hecken) sind ohne Stützhilfe oder mit innenliegenden Spanndrähten und Knüpfdrahtzäunen bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Hainbuchen oder ähnliche Laubgehölze sind bis 2,0 m Höhe zulässig. Die Pflanzen sind so zu placieren, daß sie in ausgewachsenem Zustand das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen.

b) Sockelmauern sind bis 0,30 m Höhe bezogen auf die Höhe der Verkehrsfläche an der Grenze zulässig.

c) Zäune oder andere toten Einfriedigungen sind bis maximal 1,00 m Höhe zulässig, wenn sie um mindestens 1,0 m von der Grenze abgerückt und davor bepflanzt sind.

2.3.2 Stützmauern zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur bis maximal zur Hälfte des Höhenunterschiedes zulässig, der Rest ist abzuböschten.

2.3.3 Sichtschutzeinrichtungen

Bauliche Sichtschutzeinrichtungen sind in Mauerwerk oder Holz auszuführen. Sie sind durch einen Pflanzstreifen von mindestens 1,00 m Tiefe von den öffentlichen Flächen abzusetzen und mit Kletterpflanzen zu begrünen. Sie dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern sind Sichtschutzeinrichtungen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bis max. 3,00 m über die Gebäudefront hinaus und bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

2.3.4 Müllbehälterstandplätze

Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muß auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.3.5 Flächen für Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten

Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluß nicht zulässig. Die Befestigung muß wasserdurchlässig sein, z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand verlegt sowie wassergebundene Decken.

2.4 AUSSENANTENNEN

§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne zulässig.

2.5 STELLPLATZVERPFLICHTUNG

§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO

Je Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Nachkommastellen sind auf die nächsten vollen Zahlen aufzurunden.

2.6 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO

Das von den Dachflächen abfließende Regenwasser (Traufwasser) ist vor Verunreinigungen zu schützen. Es kann in einer Zisterne gespeichert und genutzt werden.

3. GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 PFLANZGEBOTE

Ausgleichsmaßnahmen nach § 8a Abs.1 BNatSchG in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Mit dem Bauantrag ist zugleich ein Pflanzplan einzureichen. Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bei der Schlußabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Gemeinde nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.

3.1.1 Hochstämmige großkronige Laubbäume

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Pro Baum sind 5 m² unbefestigte Fläche vorzusehen, die mit standortgerechten Bodendeckern oder Kleinsträuchern zu bepflanzen ist. Die Standorte können aus funktionalen Gründen um bis zu 5 m verschoben werden, die Anzahl ist jedoch bindend. Folgende Baumarten werden dieser Forderung gerecht:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre (kleinkronig)
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum L.
Holzapfel	Malus sylvestris (kleinkronig)
Waldkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Holzbirne	Pyrus pyraeaster (kleinkronig)
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Roteiche	Quercus rubra L.
Eberesche	Sorbus aucuparia (kleinkronig)
Speierling	Sorbus domestica (kleinkronig)
Elsbeere	Sorbus torminalis (kleinkronig)
Winterlinde	Tilia cordata
Walnuß	Juglans regia

Hochstämmige und großkronige Obstbäume können ebenfalls gepflanzt werden.

3.1.2 Pflanzgebot je Baugrundstück

Pro Baugrundstück ist bis je 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume müssen landschaftsgerecht und heimisch sein. Die Arten der Nr. 3.1.1 werden dieser Forderung gerecht. Spalierobst an der Wand des Hauptgebäudes ist ebenfalls zulässig. Zur Durchlüftung des Bodens im Wurzelbereich des Baumes sind 4 m² unbefestigte Fläche vorzusehen.

3.1.3 Bepflanzung von toten Einfriedigungen

Grenzen Zäune und Mauern höher als 0,30 m an öffentliche Flächen, so sind sie mit Rankpflanzen oder Hecken zu begrünen.

Rankgewächse:

Pfeifenwinde	<i>Aristolochia</i>
Trompetenblume	<i>Campsis radicans</i>
Anemonen-Waldrebe	<i>Clematis montana</i>
Clematis	<i>Clematis vitalba</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclymenum L.</i>
Geißblatt	<i>Lonicera caprifolium</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Weintraube	<i>Vitis vinifera</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Weintraube	<i>Vitis vinifera</i>

Sträucher:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
Korbweide	<i>Salix minimalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>

3.1.4 Dachbegrünung

Flachdächer sind intensiv oder extensiv zu begrünen. Bei der extensiven Begrünung sind trockenheitsverträgliche und anspruchslose Stauden und Gräser zu pflanzen. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht:

Trockenrasengesellschaft:

Fetthenne	<i>Sedum L.</i>
Steinbrech	<i>Saxifraga L.</i>
Hauswurz	<i>Sempervivum L.</i>
Schafschwingel	<i>Festuca ovina L.</i>
Kammerschillergras	<i>Koeleria pyramidata</i>
Sophienkraut	<i>Descurainia sophia L.</i>
Loesels Rauke	<i>Sisymbrium loeselii L.</i>
Riesen Rauke	<i>Sisymbrium altissimum L.</i>
Stolzer Heinrich	<i>Echium vulgare L.</i>
Gebräuchlicher Steinklee	<i>Melilotus officinalis L.</i>
Gewöhnliche Nachtkerze	<i>Oenothera biennis L.</i>

Bei der intensiven Dachbegrünung ist mindestens eine Substratschicht von 0,3 m erforderlich. Als Erstbepflanzung sind ein Landschaftsrasen und Gehölze vorzusehen.

3.1.5 Naturwiesenflächen

Verkehrsgrünflächen sind als artenreiche Naturwiesen auszubilden und maximal viermal im Jahr zu mähen.

3.1.6 Ortsrandgestaltung

Auf den im Lageplan eingetragenen Flächen ist ein Ortsrand auszubilden und mit einheimischen und standortgerechten Einzelbäumen, Sträuchern und Gras- und Krautfluren zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen hin zu bepflanzen. Die Bäume der Ziffer 3.1.1 sind zulässig. Folgende Arten an Sträuchern werden der Forderung gerecht:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Weißdorn, zweigeriffelt	<i>Crataegus laevigata</i>
Weißdorn, eingeriffelt	<i>Crataegus monogyna</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea L.</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Felsenkirsche	<i>Prunus mahaleb L.</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Berg-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum L.</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina L.</i>
Kartoffel-Rose	<i>Rosa rugosa Thunb.</i>
Essigrose	<i>Rosa gallica</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana L.</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus L.</i>

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

4.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde 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. LKW Standflächen sind flüssigkeitsdicht auszuführen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

4.2 BODENDENKMALE

Im Bereich des Bebauungsplanes „Geißbühl“ lagen umfangreiche keltische Fundstellen, es ist deshalb zu vermuten, daß auch im Plangebiet Fundstellen dieser Zeit angetroffen werden.

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 Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG.). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

4.3 BODENSCHUTZ

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

4.4 ABFALLBESEITIGUNG - ALTLASTEN -

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei der Erschließung des Baugebietes Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Amt für Wasser- und Bodenschutz beim Landratsamt des Heilbronn sofort zu verständigen.

4.5 LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können unvermeidbare Immissionen, wie Gerüche durch Düngung und Pflanzenschutzmittel oder Lärm, entstehen, die zu dulden sind.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 Abs.1 BauGB durch Gemeinderat am 19.01.1996 **16. Okt. 1995**
- 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Mitteilungsblatt am **19. Okt. 1995**
- 3. Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB erfolgte am **25. Jan. 1996**
- 4. Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB durch Schreiben vom 23.01.96
- 5. Auslegungsbeschluß gem. § 3 Abs.2 BauGB durch Gemeinderat am 26.04.1996.....
- 6. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung gem § 3 Abs.2 BauGB im Mitteilungsblatt am **02.05.1996** Auslegung vom **10.05.1996** bis **10.06.1996**
- 7. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB durch Gemeinderatsbeschiuß am **19. Juli 1996**
- 8. Genehmigung/Anzeige gemäß § 11 BauGB durch das Landratsamt Heilbronn am **19. Aug. 1996**
- 9. Ortsübliche Bekanntmachung nach abgeschlossenem Anzeigeverfahren gem. § 12 BauGB im Mitteilungsblatt am **29. Aug. 1996**
- 10. In Kraft getreten am **29. Aug. 1996**

Ausgefertigt

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Orginal-Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluß vom **19. Juli 1996** zum Ausdruck kommt, überein.
Nordheim, den **29. Aug. 1996**

Bürgermeisteramt

Zur Beurkundung

Nordheim, den **29. Aug. 1996**

Bürgermeister

Schiak
Schiak
Bürgermeister



KREIS HEILBRONN

ANLAGE 3

GEMEINDE NORDHEIM

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
„PAPPELÄCKER“**

Vorentwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 19.01.1996/kah

A. L.

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER
BERATENDE INGENIEURE FÜR
BAU- UND VERMESSUNGSWESEN
FREIANLAGEN- UND STADTPLANER
TANNENBERGSTRASSE 43
74321 BIETIGHEIM-BISSINGEN
TELEFON 07142-9532-0

Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 01.04.1996/kah

A. L.

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

Bebauungsplan ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 10.07.1996/kah

A. L.

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

1. LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Anschluß an den südwestlichen Ortsrand von Nordheim.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Nordheim ist eine attraktive Wohngemeinde im Verdichtungsraum Heilbronn und als solche auch im Regionalplan gekennzeichnet. Die Gemeinde möchte genügend Bauland vorhalten, um ausreichend auch preiswertes Bauland anbieten zu können. Die langen Planungszeiträume erfordern auch in der gegenwärtigen wirtschaftlichen Situation, neue Wohngebiete auszuweisen.

Bei den Planungen spielten folgende Grundgedanken eine Rolle:

- die Baugebiete müssen so angelegt werden, das sie nach Westen hin erweiterbar sind, auch wenn dies möglicherweise erst zukünftige Generationen vornehmen,
- es sollen alle Gebäudetypen vertreten sein, um sowohl den Bedarf an freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern als auch an Mehrfamilienwohngebäuden decken zu können. Diese Mischung soll auch eine ausgewogene Sozialstruktur unterstützen,
- den Planungen soll ein auch in Zukunft tragfähiges Verkehrskonzept zugrunde liegen, um Engpässe im Bestand vermeiden zu können,
- das Wohngebiet soll so wirtschaftlich wie möglich erschlossen werden können, dies vor allem im Hinblick auf die Breite der Erschließungsstraßen, die Größe und den Zuschnitt der Baugrundstücke und die Folgelasten bei öffentlichen Grünflächen.

3. ÜBERGEORDNETE ZIELSETZUNG

Die Fläche ist in der am 15.02.1995 genehmigten 6. Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche enthalten. Weitere übergeordnete Festsetzungen sind nicht erfaßt.

4. GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan dargestellt. Er umfaßt die Flächen, die sich an den Bebauungszusammenhang anschließen. Er wird umgrenzt:

- im Norden durch die Nordgrenze der Königsberger Straße, die miteinbezogen wurde, da sie ausgebaut werden muß,
- im Osten durch die Flurstücksgrenze der Straße Im Pfädle, die ebenfalls miteinbezogen wurde, da sie ausgebaut werden soll,
- im Süden durch die Südgrenze der betroffenen Flurstücke, zugleich die Grenze zum Feldweg auf Flurstück 1782, der nicht miteinbezogen wurde, da er noch benötigt wird, bis auch die südlich angrenzenden Flächen bebaut werden,
- im Westen durch die Grenze der Flurstücke 1776 und 1777, die sich aus der Verlängerung des Feldweges im südlichen Anschluß ergibt.

Die Grundstücke sind landwirtschaftlich, ackerbaulich genutzt. Sie sind bis auf wenige Flächen in privatem Eigentum.

5. EINFÜGEN IN DIE ÖRTLICHE BAULEITPLANUNG

Die benachbarten Flächen des Bebauungsplans „Pappeläcker“ sind

im Norden durch den seit dem 12.05.1967 rechtskräftigen Bebauungsplan „Kreuzäcker östlich“ erfaßt, der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt,

im Osten im nördlichen Teil durch den am 13.06.1961 genehmigten Bebauungsplan „Königsberger Straße“ erfaßt. Die Bebauung entspricht ebenfalls den Strukturen eines Allgemeinen oder Reinen Wohngebietes, im südlicheren Teil sind die Flächen durch den, seit dem 14.02.1974 rechtskräftigen Bebauungsplan „Geissbühl“ erfaßt, der ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Im Süden sind die Flächen bisher dem unüberplanten Außenbereich zuzuordnen. Für sie wurde der Bebauungsplanentwurf „Lange Hälden“ aufgestellt, der ebenfalls Allgemeines Wohngebiet vorsieht.

im Westen sind die landwirtschaftlich genutzten Flächen dem unüberplanten Außenbereich zuzuordnen, sie sind im Flächennutzungsplan als Erweiterung der Wohnbauflächen vorgesehen.

6. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

6.1 Beurteilung des Eingriffs nach § 8a BNatSchG

Die Planungen beinhalten einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Der Eingriff ist jedoch nicht zu vermeiden, denn der Bedarf an Bauland kann im Bestand nicht mehr gedeckt werden. Er wurde insofern gemindert, als nicht die ganze Fläche überplant, sondern nur der östliche Teil in den Bebauungsplan miteinbezogen wurde und die bereits vorhandenen Straßen zur Erschließung genutzt werden können. Zum Ausgleich sind im Wohngebiet selbst Maßnahmen möglich und vorgesehen. Trotzdem bleiben insbesondere Eingriffe in die Bodenstruktur und das Freiraumpotential bestehen, die zugunsten einer ausreichenden Versorgung mit erschwinglichem Bauland zurückstehen müssen.

6.2 Wasserhaushalt

Die Planungen beinhalten eine weitere Versiegelung der Landschaft, deren Folgen nicht ausgeglichen werden können. Vorgesehen ist jedoch, die versiegelte Fläche soweit als möglich zu reduzieren und selbst Stellflächen und Zufahrten in wasser-durchlässigen Belägen auszuführen.

Beim Ausheben von Baugruben und Gräben sind im Löß und Lößlehm Sickerwasserzutritte möglich. Versickerungen sind im anstehenden Lößboden nicht möglich.

Eine oberirdische Ableitung des Traufwassers ist aufgrund der Topographie und des fehlenden Vorfluters nicht wirtschaftlich zu erreichen.

6.2 Flora und Fauna

Das Plangebiet wurde bisher intensiv ackerbaulich genutzt, besondere Biotope sind nicht vorhanden. Durch die vorgesehenen Pflanzgebote entstehen vielfältigere Biotope, die den vorhandenen Bestand in seiner Wertigkeit übersteigen.

6.3 Landschaftsbild

Die Bebauung und die Erschließung stellen einen Eingriff in das Landschaftsbild dar, der jedoch nicht zu vermeiden ist. Das Landschaftsbild ist bereits in der Umgebung durch die bauliche Nutzungen geprägt. Die Festsetzungen orientieren sich an den vorhandenen Geländeformen und der benachbarten Bebauung. Um das Ortsbild zu gestalten, ist entlang der äußersten Bauflächen eine Bepflanzung vorgesehen.

6.4 Klima

Die Flächen sind aufgrund ihrer ackerbaulichen Nutzung nur geringe Kaltluftspender, der Abfluß ist zudem durch die benachbarten Straßen und Bebauung gestört. Auswirkungen auf das Klima der benachbarten Bebauung werden deshalb nicht erwartet.

6.5 Boden

Der Boden besteht oberflächlich aus Löß und Lößlehmen.

Ein Erdmassenausgleich ist schwierig, da die Anschlüsse der Straßen bereits festliegen und aufgrund der geänderten Neigung in nördlicher Richtung auch nur begrenzt nach Süden hin angehoben werden können.

Altlasten sind keine bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzungen auch nicht zu vermuten

6.6 Spiel und Erholung

Am südlichen Rand ist auf dem Höhenrücken eine zentrale Grünzone geplant, die sich im benachbarten Bebauungsplan fortsetzen soll. Sie ersetzt zumindest teilweise die verlorengehenden Freiflächenfunktionen und soll durch verschiedene Einrichtungen die Erholungsfunktion stärken. So sind unter anderem Spielanlagen für Kinder und parkartige Gestaltungen für Erwachsene geplant, die auch eine Begegnung der Menschen aus den Wohngebieten und aller Altersgruppen ermöglichen.

7. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Die Flächen sollen, wie in der Nachbarschaft auch, als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Baustruktur soll vorwiegend eingeschossige Häuser mit Kniestock umfassen, um das Landschaftsbild soweit als möglich zu schonen. Entlang der Königsberger Straße und in der dritten Zeile sind zweigeschossige Wohngebäude zulässig, um auch den Bedarf an Geschosßwohnungen decken zu können. Sie wurden teilweise als zwingend ausgewiesen, um die vorhandenen Baustruktur aufzunehmen. Die Gebäude sind in ihrer Stellung so ausgerichtet, daß sich möglichst viel freie Flächen nach Süd und Südwesten ergibt, um auch bei einer dichteren Bauweise ausreichende Belichtungen zu ermöglichen. Aus dem gleichen Grund sind auch die Firstrichtungen in

Ost-West Richtung festgesetzt. Auch eine Nutzung der Solarenergie ist so möglich. Die Nutzungsmaße orientieren sich an den benachbarten Bebauungsplänen.

8. ERSCHLIESSUNG

8.1 Verkehr

Die Verkehrserschließung ist über das vorhandene Straßennetz gesichert. Entlang der Königsberger Straße und der Straße im Pfädle wurde eine zusätzliche Verbreiterung berücksichtigt. Um die Ausnutzbarkeit des Geländes zu optimieren und möglichst viele Grundstücke zu erhalten, die von Norden her erschlossen sind und sich so auch für Reihen- oder Mehrfamilienhäuser eignen, wurde eine Ringstraße eingeplant. Sie verschwenkt aufgrund der vorhandenen Straßenanschlüsse um eine Straßenbreite und bildet dort einen kleinen Platz. Die Straßenbreite von 6,5 m ermöglicht auch bei einem einseitig geparkten Pkw noch eine ungehinderte Begegnung Pkw/Pkw. Die Flächen zur zentralen Grünzone im Süden hin, werden durch sehr kleine Stichstraßen zuletzt durch Fußwege erschlossen. Hier ist ein Wenden von größeren Fahrzeugen nicht möglich, sodaß für die Abfallentsorgung Stellflächen vorgesehen wurden.

Um den Parkdruck zu reduzieren, wurden einige wenige Stellplätze für Besucher, Handwerker und Lieferanten eingeplant. Auf den übrigen Verkehrsflächen wurden keine öffentlichen Parkplätze vorgesehen, um die Anschlußmöglichkeit der Grundstücke nicht einzuengen.

8.2 Leitungsgebundene Versorgung

Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist im Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt. Auch die Versorgung mit elektrischer Energie und mit Kommunikationsleitungen ist gewährleistet.

9. BODENORDNUNG

Zur Realisierung der Planungen sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

10. PLANUNGSSTATISTIK

10.1 Flächenstatistik

Fläche des Geltungsbereiches	2,67 ha	100,0 %
Verkehrsflächen,	0,61 ha	22,8 %
Öffentliche Grünflächen	0,10 ha	3,9 %
Bauflächen	1,96 ha	73,3 %

10.2 Kostenannahme der Erschließungskosten

neue Verkehrsflächen incl. Straßenbeleuchtung	ca. 1.540.000 DM
Ausbau bestehender Verkehrswege, ca.0,20 ha	ca. 400.000 DM
Kanalisation	ca. 630.000 DM
Wasserversorgung	ca. 420.000 DM
Anteil an RÜB	ca. 50.000 DM
Bepflanzungen	ca. 50.000 DM
Park- und Spielanlage, Ausstattung und Wege	ca. 50.000 DM
Planungs- und Umlegungskosten	<u>ca. 90.000 DM</u>
Summe	ca. 3.230.000 DM

11. ERGÄNZT AUFGRUND ANREGUNGEN UND BEDENKEN UND GEMEINDERATSBESCHLUß

11.1 Landratsamt Heilbronn vom 19.06.1996, Az.: 30.4/621.41

a) Ziffer 2.6 des Textteils sollte geändert werden, da keine Traufwasserableitung geplant ist.

In der Ziffer wird die Verpflichtung zum Einleiten in die Gräben gestrichen.

b) Die Verbindung der Fußwege sollte hergestellt werden.

Dies ist bereits vorgesehen, sie sollen jedoch in die zentrale Grünfläche integriert werden und deshalb der Detailplanung überlassen bleiben.

c) Es wird empfohlen, die Bilanzierung nach § 8a BNatSchG zu überarbeiten.

Die Abwägung nach § 8a BNatSchG ist ausführlich in der Begründung dargestellt und wurde mehrfach und ausführlich im Gemeinderat diskutiert. Eine Bilanzierung, beispielsweise nach dem hessischen Punktemodell führt zu keinen anderen Erkenntnissen.

d) Die Durchgrünung des Plangebietes soll verstärkt werden, die pflanzliche Einbindung nach Westen sollte ausgedehnt werden.

Die Flächen im Westen sind die potentiellen Erweiterungsflächen der Gemeinde, eine stärkere Eingrünung würde später entfallen. Der Gemeinde ist bewußt, daß der Ortsrand über eine längere Zeit Bestand hat. Durch die Pflanzgebote ist jedoch ein besserer Ortsrand als bisher gewährleistet. Ein breiterer Pflanzstreifen steht der sparsamen Verwertung der Bauflächen entgegen.

e) Die Verwendung des Erdaushubes sollte geprüft werden.

Der Erdaushub ist gemäß den Anleitungen des Umweltministeriums BW als LÖß und Lößlehm der Verwertungsgruppe L 1 oder L 2 zuzuordnen. Eine Verwertung ist also grundsätzlich möglich. Da der Erdaushub jedoch vorwiegend beim einzelnen Bauvorhaben anfällt und die Bauunternehmer in der Regel selbst für eine kostengünstige Verwertung sorgen, wurde auf eine spezielle Eignungsprüfung verzichtet

11.2 Eheleute Kinzler, Nordheim, den 14.05.1996

Die Egerländerstraße soll als Anliegerstraße ausgewiesen werden, da durch das geplante Baugebiet mit einem verstärkten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.

Der Charakter der Egerländer Straße wird nicht verändert, sie befindet sich außerhalb des Plangebietes. Unbestritten ist, daß alle benachbarten Straßen ein höheres Verkehrsaufkommen zu verkraften haben, das durch den Ziel- und Quellverkehr des Baugebietes ausgelöst wird. Dies ist jedoch zumutbar, da die Straßenquerschnitte eine Erweiterung der Baugebiete bereits berücksichtigten. Auch die Egerländerstraße ist mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m trotz der einseitig parkenden Pkw ausreichend dimensioniert.

11.3 Oßwald u.a., Nordheim vom 02.06.1996

Die Egerländerstraße soll nicht die Hauptlast der Erschließung tragen, die Anbindung des Baugebietes soll verschoben oder anders gestaltet werden, um den Verkehr in andere Richtungen zu lenken.

Die Egerländerstraße stellt nur eine Möglichkeit dar, das Baugebiet zu erreichen, die anderen Verbindungen, über die Königsberger Straße und das Pfädle oder die Lange Halden sind zumindest gleichwertig. Die Erschließungskonzeption sieht klare Linien vor und greift mit den Kreuzungen ein Stilelement der vorhandenen Wohngebiete auf. Sie berücksichtigt ferner die optimale Erschließung der geplanten Bauflächen. Der direkte Anschluß an die Egerländerstraße ist auch sinnvoll, um den vorhandenen und ausreichend dimensionierten Kanal für die Entwässerung nützen zu können.

11.4 Änderungen, die sich aus der Umlegung ergeben

a) Der Bauplatz östlich des Fußweges 5 (EFH 202,5) sollte eine um 2,0 m größere Baugrenze erhalten.

b) Der Doppelhausbauplatz nördlich Straße E und westlich des Pfädles (EFH 197,0) sollte ebenso wie der südöstlichste Bauplatz (EFH 199,0) eine im Südosten vergrößerte Baugrenze erhalten.