

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das Baugesetzbuch (BauGB),
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
3. die Planzeichenverordnung,
4. die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), jeweils in der zum Zeitpunkt des ersten Auslegungsbeschlusses nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB gültigen Fassung.

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die rechtsverbindlichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften "Märzenäcker" gelten fort. Sie werden wie folgt ergänzt:

1.12 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Minderung von Einwirkungen im Sinne des BImSchG § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Auf den Flächen entlang der Ortsentlastungsstraße sind besondere Vorkehrungen gegen Verkehrslärm in Form von passiven Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Im Baugenehmigungs- und im Kennnisgabeverfahren ist nachzuweisen, dass die Werte der DIN 4109 eingehalten werden. Die Flächen sind dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Bei Wohngebäuden sind Schlaf- und Kinderzimmer auf die dem Lärm abgewandte Seite zu orientieren. Schallschutzfenster sind, sofern keine Hauslüftungsanlage vorhanden ist, mit einem automatischen Entlüftungsventil auszustatten, das den Schallschutz um maximal 1 dB (A) verschlechtern darf.

C) ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten der zeichnerischen Festsetzungen in dem Geltungsbereich der 1. Änderung, treten die entsprechenden, bisher gültigen zeichnerischen Festsetzungen in diesen Geltungsbereichen außer Kraft.

Die übrigen, rechtsverbindlichen, zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften "Märzenäcker" bleiben unverändert und gelten fort.

LEGENDE ZUM BEBAUUNGSPLAN „MÄRZENÄCKER, 1. ÄNDERUNG“



Geltungsbereich der Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Passive Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

D) BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass

Bei der Verwaltung ist von privater Seite der Antrag eingegangen, die Abgrenzung des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets zum eingeschränkten Gewerbegebiet im nördlichen Bauquartier des Bebauungsplanes „Märzenäcker“, rechtsverbindlich seit dem 17.01.2002, um 10,0 m nach Westen zu verschieben, um so die Bebaubarkeit der WA-Fläche zu verbessern.

Von einem anderen Bauherren wurde angeregt, das Baufenster in diesem Quartier weiter nach Norden zu verschieben, um auch Gebäudeteile im Abstandstreifen zu ermöglichen.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Der Bebauungsplan „Märzenäcker“ wird in seinem nördlichen Bereich zwischen der Straße Märzenäcker und dem Lärmschutzwall der zukünftigen L 1106 Entlastungsstraße geändert.

Es werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die Baugrenzen um 5,0 m nach Norden verschoben und die Abgrenzung zum gewerblich nutzbaren Bereich verändert.

3. Auswirkungen der Planung und Abwägung der Belange

Eine Voranfrage beim Straßenbauamt Heilbronn brachte die Auskunft, dass eine Bebauung im Abstandstreifen nur zugelassen werden könne, wenn dadurch keine Verschlechterungen der Immissionen auftreten würden.

Eine mit den derzeitigen Verkehrsmengen aktualisierte Lärmberechnung des Ingenieurbüros Dr. Schäcke und Bayer GmbH ergab, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bereits am bestehenden Baufenster überschritten werden. Eine Ausdehnung des Baufensters nach Norden wäre deshalb ohne weitere Schallschutzmaßnahmen nicht möglich.

Nach dem Gutachten des Ingenieurbüros Dr. Schäcke und Bayer GmbH würde sich eine Verschiebung der Baugrenze um ca. 5 m nach Norden so auswirken, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber im Erdgeschoss um ca. 5 dB(A) überschritten würde. Der Orientierungswert für das eingeschränkte Gewerbegebiet von 65 dB(A) tagsüber würde nicht überschritten werden.

Für das 1. Obergeschoss würden sich die ermittelten Werte von 63 – 64 dB(A) bei einer Verschiebung der Baugrenze um ca. 5 dB(A) erhöhen. D. h. es würden sich Überschreitungen der Orientierungswerte für das Allgemeine Wohngebiet tagsüber um bis zu 14 dB(A) ergeben. Der Orientierungswert für das eingeschränkte Gewerbegebiet von 65 dB(A) tagsüber würde um 5 dB(A) überschritten werden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 45 dB(A) nachts würden im Erdgeschoss um bis zu 5 dB(A), im Obergeschoss um bis zu 16 dB(A) überschritten werden.

Beurteilungspegel nach Gutachten Dr. Schäcke an nördlicher Baugrenze des BPlanes vom 17.01.2002	Beurteilungspegel bei Verschiebung der nördlichen Baugrenze um ca. 5,0 m (Abschätzung nach Anlagen Gutachten)
EG: 57 – 59 dB(A) tags, 48 – 50 dB(A) nachts	EG: bis ca. 60 dB(A) tags, 51 dB(A) nachts
OG: 63 – 64 dB(A) tags, 54 – 55 dB(A) nachts	OG: bis ca. 70 dB(A) tags, 61 dB(A) nachts

Die Untersuchung hat ergeben, dass die Obergeschosse in jedem Fall zu schützen sind, da der Grenzwert für schädliche Umwelteinwirkungen nach der 16. BImSchV von 49 dB(A) nachts bereits bei einer Beibehaltung der Baugrenze um 5 – 6 dB(A) überschritten wird.

Durch den ca. 3,0 m hohe Erdwall südlich der Querspange, welcher bereits als passiver Lärmschutz wirkt, bleibt das Erdgeschoss auch bei einer Verschiebung der Baugrenze um 5,0 m noch im Bereich bis 60 dB(A), somit tritt dort gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Baugrenze keine Verschlechterung der Immissionen ein.

Eine Verschiebung des Baufensters nach Norden hätte den Vorteil, dass im Süden des Gebäudes größere lärmgeschützte Freiflächen hergestellt werden könnten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen könnten in Form einer Schallschutzwand oder eines Schallschutzwalles getroffen werden. Diese Maßnahmen werden aber aufgrund der fehlenden Flächen und des hohen finanziellen Aufwandes als ungeeignet angesehen. Für die volle Wirksamkeit wären Höhen von über drei Metern erforderlich, außerdem müssten die Maßnahmen weit über die bestehende Wohnbebauung hinaus verlängert werden. Da zudem

VERFAHRENS

1. Aufstellungs- und Aufstellungsbeschluss
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Entwurfsaufstellung
3. Satzungsbeschluss

Ausgefertigt:

Die textlichen Festsetzungen sind mit dem Willen der Öffentlichkeit bekannt gemacht, übereinstimmend mit dem Willen der Öffentlichkeit.

Nordheim, den


Schiek
Bürgermeister

4. Ortsübliche Bekanntmachung

5. In Kraft getreten

Zur Beurkundung

Nordheim, den


Schiek
Bürgermeister

Kreis Heilbronn
Gemeinde Nordheim
Gemarkung Nordheim



Geltungsbereich der Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Passive Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

OG: 63 – 64 dB(A) tags, 54 – 55 dB(A) nachts

OG: bis ca. 70 dB(A) tags, 61 dB(A) nachts

Die Untersuchung hat ergeben, dass die Obergeschosse in jedem Fall zu schützen sind, da der Grenzwert für schädliche Umwelteinwirkungen nach der 16. BImSchV von 49 dB(A) nachts bereits bei einer Beibehaltung der Baugrenze um 5 – 6 dB(A) überschritten wird.

Durch den ca. 3,0 m hohe Erdwall südlich der Querspange, welcher bereits als passiver Lärmschutz wirkt, bleibt das Erdgeschoss auch bei einer Verschiebung der Baugrenze um 5,0 m noch im Bereich bis 60 dB(A), somit tritt dort gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Baugrenze keine Verschlechterung der Immissionen ein.

Eine Verschiebung des Baufensters nach Norden hätte den Vorteil, dass im Süden des Gebäudes größere lärmgeschützte Freiflächen hergestellt werden könnten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen könnten in Form einer Schallschutzwand oder eines Schallschutzwalles getroffen werden. Diese Maßnahmen werden aber aufgrund der fehlenden Flächen und des hohen finanziellen Aufwandes als ungeeignet angesehen. Für die volle Wirksamkeit wären Höhen von über drei Metern erforderlich, außerdem müssten die Maßnahmen weit über die bestehende Wohnbebauung hinaus verlängert werden. Da zudem der Schutz der Obergeschosse nicht in jedem Fall ausreichend möglich ist, werden passive Maßnahmen bevorzugt.

Der maßgebliche Außenlärmpegel liegt bei einer Verschiebung der Baufenster im Obergeschoss zwischen 65 und 70 dB(A) und liegt somit im Lärmpegelbereich IV. Die Ziffer 1.12 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans wird entsprechend in die 1. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen:

1.12 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Minderung von Einwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf den Flächen entlang der Ortsentlastungsstraße sind besondere Vorkehrungen gegen Verkehrslärm in Form von passiven Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Im Baugenehmigungs- und im Kenntnissgabeverfahren ist nachzuweisen, dass die Werte der DIN 4109 eingehalten werden. Die Flächen sind dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Bei Wohngebäuden sind Schlaf- und Kinderzimmer auf die dem Lärm abgewandte Seite zu orientieren. Schallschutzfenster sind, sofern keine Hauslüftungsanlage vorhanden ist, mit einem automatischen Entlüftungsventil auszustatten, das den Schallschutz um maximal 1 dB (A) verschlechtern darf.

Die Außenbereiche der Grundstücke können auf Grund der Vorbelastung nicht weiter geschützt werden. Da die Außenbereiche üblicherweise nur tagsüber genutzt werden, wenn die Überschreitungen der Grenz- bzw. Orientierungswerte geringer ist, kann die Immissionsbelastung hier in Kauf genommen werden.

Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen ergeben sich in den Gebäuden gegenüber der zulässigen Nutzbarkeit nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Märzenacker“ durch die 1. Änderung keine Verschlechterungen der Immissionssituation.

Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um eine Aufstellung eines Bebauungsplans im Außenbereich nach § 35 BauGB, sondern um eine Änderung einer bereits beplanten Flächen im Innenbereich. Somit ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. allgemeine Vorprüfung nach § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990 (UVPG) i.V.m. den Nummern 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 zum UVPG durchzuführen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die zulässigen Nutzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Schutzgebiete oder besonders geschützte Biotop nach § 24a Naturschutzgesetz (NatschG) sind nicht vorhanden.

4. Verfahrensabwicklung

Der Gebietscharakter des Plangebietes wird durch die Bebauungsplanänderung nicht verändert, lediglich die räumliche Ausdehnung des eingeschränkten Gewerbegebietes wird um einen Streifen von zehn Metern zugunsten der räumlichen Ausdehnung des Allgemeinen Wohngebietes vergrößert. Dies ist von untergeordneter städtebaulicher Bedeutung. Auch wird durch diese Bebauungsplanänderung die Abgrenzung zwischen Allgemeinem Wohngebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet bis hin zum uneingeschränkten Gewerbegebiet westlich der Klimmerdingenstraße nicht aufgegeben.

Die Änderung des Bebauungsplanes berührt die Grundzüge der Planung nicht, sie ist deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zulässig.

Kreis Heilbronn
Gemeinde Nord
Gemarkung No

durch

Die Übereinstimmung
dem Liegenschaftska
Bietigheim-Bissingen, c

G.

Deckblattentwurf aus
Bietigheim-Bissingen, c

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|---|--|
| 1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss | gemäß § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 BauGB durch Gemeinderat am |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Entwurfsauslegung | gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Mitteilungsblatt am 7. Juli 2003
Auslegung vom 10.07.2003 bis 14.08.2003 |
| 3. Satzungsbeschluss | gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am 19. Sep. 2003 |

Ausgefertigt:

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieser Original-Deckblattänderung stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom **19.09.2003** zum Ausdruck kommt, überein.

Nordheim, den **24. Sep. 2003**


Schiek
Bürgermeister



- | | |
|-------------------------------|--|
| 4. Ortsübliche Bekanntmachung | gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Mitteilungsblatt am 25. Sep. 2003 |
| 5. In Kraft getreten | am 25. Sep. 2003 |

Zur Beurkundung:

Nordheim, den **25. Sep. 2003**


Schiek
Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN
"MÄRZENÄCKER"
1. ÄNDERUNG
durch Deckblatt vom 16.06.2003

Die Übereinstimmung des Lageplans mit
dem Liegenschaftskataster bescheinigt
Bietigheim-Bissingen, den 23.04.2003

A. G. S.

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER
BERATENDE INGENIEURE FÜR
BAU- UND VERMESSUNGSWESEN,
GRÜN- UND STADTPLANUNG
TANNENBERGSTRASSE 43
74321 BIETIGHEIM-BISSINGEN

Deckblattentwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 16.06.2003/a/bu

A. G. S.

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER