

Gemeinde Nordheim

Gemarkung Nordheim

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"Nordheim- Südwest"

Textteil

Bebauungsplanvorentwurf und Vorentwurf der
örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 05.03.2004/kah

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

Bebauungsplanentwurf und Entwurf der
örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 03.05.2004/kah

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

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 12 des OLG-Vertretungsänderungsgesetz vom 23.07.2002 (BGBl.I S. 2850),
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), 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 Geltungsbereichs gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs 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 -

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.

Ausnahme 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 sind die Ausnahmen 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, niedriger 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 in Verbindung mit § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO als Höchstgrenze
Die Traufhöhen (TH) und die Gebäudehöhen (GBH) 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 Traufhöhe wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Bautechnisch bedingte Aufbauten, z.B. Fahrstuhlschächte, sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zusätzlich zulässig.
- | | |
|------------------|--------------------|
| TH maximal 4,2 m | GBH maximal 8,5 m |
| TH maximal 4,7 m | GBH maximal 9,0 m |
| TH maximal 6,5 m | GBH maximal 11,0 m |

1.3 **BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO - nach Eintrag im Lageplan -

- 1.3.1 offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO
- 1.3.2 abweichende Bauweise nach § 22 Abs.4 BauNVO: Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, die Länge der Hausformen darf jedoch höchstens 25 m betragen.
- 1.3.3 Firstrichtungen der Hauptgebäude.

1.4 **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.

1.5 **NEBENANLAGEN** § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Abs.5 BauNVO Gebäude für sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind nur auf der überbaubaren Fläche zulässig. Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auch auf der unüberbaubaren Fläche zulässig.

1.6 **ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGBÄUDEN** § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB Im Bereich der eingeschossigen Bauweise mit einer maximalen Traufhöhe von 4,2 m sind maximal 2 Wohnungen je Gebäude, im Bereich der zweigeschossigen Bauweise mit einer maximalen Traufhöhe von 4,7 m sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Im Bereich der zwingend zweigeschossigen Bauweise wird die Wohnungszahl nicht beschränkt.

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

Die Aufteilung der Verkehrsflächen im Lageplan ist unverbindlich

- 1.7.1 Fahrbahn,
- 1.7.2 Gehweg,
- 1.7.3 Mischverkehrsfläche,
- 1.7.4 Öffentliche Parkplätze,
- 1.7.5 Verkehrsgrünfläche,
- 1.7.6 Feldweg,
- 1.7.7 Zufahrtsverbot zur angrenzenden Verkehrsfläche,
- 1.7.8 Höhenlage der Verkehrsflächen, Abweichungen bis zu 0,2 m sind zulässig.

1.8 VERSORGUNGSFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan

- 1.8.1 Flächen für Abfall- oder Wertstoffbehälter,
- 1.8.2 Umspannstation.

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 UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

- 1.10.1 Öffentliche Grünfläche Freizeit, Spiel, Erholung: Zulässig sind Anlagen, die der Freizeitgestaltung, dem Spiel und der Erholung dienen.
- 1.10.2 öffentliche Grünfläche Ortsrand: Zulässig sind Baum- und Strauchpflanzungen, sowie Anlagen, die der Gestaltung des Ortsrandes und der Erholung oder dem ökologischen Ausgleich dienen.
- 1.10.3 private Grünfläche: zulässig sind landwirtschaftliche Nutzungen aller Art.

1.11 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ, SOWIE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR MINDERUNG VON EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

- 1.11.1 Lärmschutzwand oder -wand
- 1.11.2 passive Lärmschutzmaßnahmen
Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind besondere Vorkehrungen gegen Verkehrslärm der L 1106 notwendig. Im Baugenehmigungs- und im Kenntnissgabeverfahren ist nachzuweisen, dass die Werte der DIN 4109 eingehalten werden. Die Flächen sind dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

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

§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

- 1.12.1 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).
- 1.12.2 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. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 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

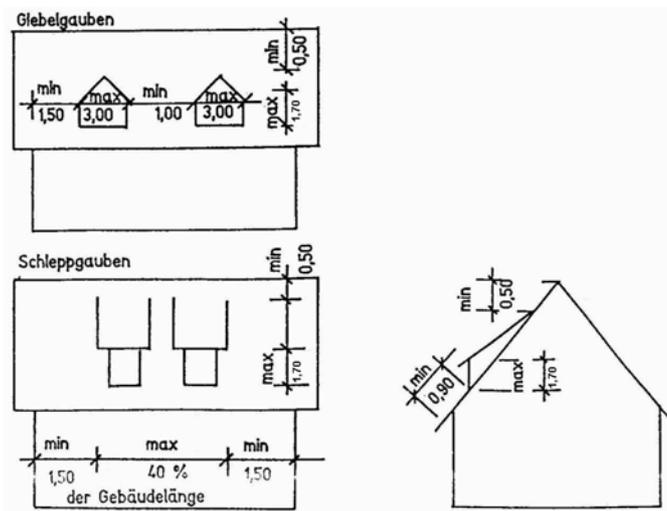
a) Wohngebäude: Satteldach mit einer Dachneigung von 30 - 35 ° oder 30 - 38 °. Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.

b) Garagen sind mit Satteldach in einer Dachneigung bis 35 ° zulässig.

c) Flachdächer bis 14 ° sind bei Garagen und Nebengebäuden zulässig. Bei Hauptgebäuden sind sie im Rahmen der Traufhöhen zulässig.

2.1.2 Dachdeckung: Zur Dachdeckung sind Materialien in roten, rotbraunen, blauen, schwarzen oder grauen, auch zinkblechgrauen, Farbtönen zulässig. Stark glänzende, grellfarbige oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Dachflächenfenster, Dachbegrünungen 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 und Reihenhäusern 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 Einzellänge darf maximal 3,0 m, ihre Höhe, gemessen bis zum Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut (einschließlich z.B. Solaranlagen), maximal 1,7 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muss mindestens 1,5 m, vom First mindestens 0,5 m, untereinander mindestens 1,0 m und von der Traufe in der Dachschräge gemessen mindestens 0,9 m betragen.



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 weiß oder aus Holz auszuführen. Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus anderem Material und in anderer Farbe zulässig. Stark glänzende, grellfarbige oder 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 öffentlichen 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 0,3 m Höhe bezogen auf die Höhe der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze zulässig.
 - c) Zäune oder andere tote Einfriedigungen sind bis maximal 1,0 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 baulicher Art sind in Mauerwerk oder Holz auszuführen. Sie sind durch einen Pflanzstreifen von mindestens 1,0 m Tiefe von den öffentlichen Flächen abzusetzen und mit Kletterpflanzen zu begrünen. Sie dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen sind Sichtschutzeinrichtungen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bis maximal 3,0 m über die Gebäudefront hinaus und bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
- 2.3.4 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
Je Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

2.5 STELLPLATZVERPFLICHTUNG § 74 Abs.2 Nr.2 LBO
Je Wohnung sind mindestens 2,0 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 und soweit als möglich oberirdisch abzuleiten. Eine Speicherung in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

3. GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

3.1 **PFLANZGEBOTE** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Mit dem Bauantrag ist zugleich ein Pflanzplan einzureichen.

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:

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

Hochstämmige und großkronige Obstbäume können ebenfalls gepflanzt werden. Folgende heimische Sorten werden empfohlen:

Apfelhochstämme	Birnenhochstämme
	Mostsorten:
Hauxapfel	Schweizer Wasserbirne
Gehrer's Rambour	Champagner Bratbirne
Bittenfelder	Gelbmöstler
Bohnapfel	
	Tafelsorten:
Berlepsch	Gute Luise
Brettacher	Conference
Champagner-Renette	Gellerts Butterbirne
Gewürzluiken	Köstliche aus Charneu
Glockenapfel	Stuttgarter Geißhirtle
Gravensteiner	Pastorenbirne
Jacob-Fischer	
Kaiser Wilhelm	
Roter Boskop	
Theuringer Rambour	
Öhringer Blutstreifling	
Zabergäu-Renette	
Zuccalmaglios-Renette	

3.1.2 Pflanzgebot je Baugrundstück

Pro Baugrundstück ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume müssen landschaftsgerecht und heimisch sein, die Arten der Ziffer 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.

3.1.2 Bepflanzung von toten Einfriedigungen

Grenzen Zäune und Mauern höher als 0,3 m an öffentliche Flächen, so sind sie mit Rankpflanzen oder Hecken zu bepflanzen.

Rankgewächse:

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

Sträucher:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Brombeere	Rubus fruticosus
Purpurweide	Salix purpurea
Mandelweide	Salix triandra
Korbweide	Salix minimalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus L.

3.1.4 Dachbegrünungen

Die Artenzusammenstellung soll sich der potentiell natürlichen Vegetation annähern. Es sind deshalb trockenheitsverträgliche und anspruchslose Stauden und Gräser zu pflanzen. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht:

Trockenrasengesellschaft:

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

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 standortheimischen 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, eingriffelig	<i>Crataegus monogyna</i>
Weißdorn, zweigriffelig	<i>Crataegus laevigata</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 alpium 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

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 oder ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

4.2 BODENDENKMALE

Keltische Fundstellen sind nicht auszuschließen.

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

Nach den Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Der Grundstückseigentümer und jeder der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, ist verpflichtet Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die § 4 und 7, wird hingewiesen.

4.4 ABFALLBESEITIGUNG - ALTLASTEN -

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei der Erschließung des Baugebietes oder bei Baumaßnahmen Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Heilbronn sofort zu verständigen.

4.5 LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

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

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|--|
| 1. Aufstellungsbeschluss | gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch Gemeinderat
am 05.03.2004 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung
des Aufstellungsbeschlusses | im Mitteilungsblatt Nr. am |
| 3. Bürgerbeteiligung | gemäß § 3 BauGB erfolgte vom 19.03. - 20.04.2004 |
| 4. Beteiligung der Träger
Öffentlicher Belange | gemäß § 4 BauGB durch Schreiben vom 08.03.2004 |
| 5. Auslegungsbeschluss | gemäß § 3 Abs.2 BauGB durch Gemeinderat
am |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung
der Entwurfsauslegung | gemäß § 3 Abs.2 BauGB im Mitteilungsblatt Nr.
am
Auslegung vom bis |
| 7. 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

- | | |
|--|---|
| 8. Ortsübliche Bekanntmachung
des Satzungsbeschlusses | gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Mitteilungsblatt
Nr. am |
| 9. In Kraft getreten | am |

Zur Beurkundung

Nordheim, den

Bürgermeister