

Kreis Heilbronn

Anlage 2

Gemeinde Nordheim

Gemarkung Nordheim



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"Schafhohle II"

Textteil

Bebauungsplanvorentwurf und Vorentwurf der örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet: Bietigheim-Bissingen, den 17.10.2007/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für
Bau- und Vermessungswesen,
Grün- und Stadtplanung
Tannenbergstraße 43
74321 Bietigheim-Bissingen

Bebauungsplanentwurf und Entwurf der örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet: Bietigheim-Bissingen, den 09.07.2008/a/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagen:
Anlage 1 Lageplan mit Legende
Anlage 2 Textteil
Anlage 3 Begründung mit Umweltbericht

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 am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
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 14.12.2004 (Gbl. S. 895).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

zulässig sind die in § 8 Abs.2 Nr. 1-4 BauNVO genannten Nutzungen:

Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

Nr. 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Nr. 3 Tankstellen,

Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 8 Abs.3 Nr. 1 bis 3 BauNVO:

Nr. 1 Eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, ist gemäß § 1 Abs.9 BauNVO nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn diese nicht mehr als 200 m² Wohnfläche hat und die Wohnfläche 10 % der Grundstücksfläche nicht übersteigt. Gemäß § 1 Abs. 6 und 8 BauNVO muss diese Wohnung und deren zugeordneter Freibereich (Garten, Terrasse) einen Abstand von mindestens 20 m zum Rand der nächsten Reblage einhalten.

Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Nr. 3 Vergnügungsstätten.

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 EFH 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 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze
Die Traufhöhen (TH) beim geneigten Dach werden zwischen der festgesetzten EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.
Die Traufhöhen (TH) beim Flachdach werden zwischen der festgesetzten EFH und der obersten Außenwandbegrenzung einschließlich Brüstung gemessen.
Die Gebäudehöhen (GBH) werden von der festgesetzten EFH und der Oberkante der Dachhaut an der höchsten Stelle des Gebäudes gemessen.
Sonderaufbauten wie Silo, Fahrstuhlschächte, Wärmerückgewinnungsanlagen oder Ähnliches (außer Funkmasten) sind bis zu drei Metern zusätzlich zulässig.

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 gekennzeichnet.

Gebäude für sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur auf der überbaubaren Fläche zulässig.

1.5 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.

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

1.6 VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr. 11 in Verbindung mit Abs.2 BauGB
Die Aufteilung der Verkehrsflächen im Lageplan ist unverbindlich

1.6.1 Fahrbahn,

1.6.2 Geh- Fußweg,

1.6.3 Öffentliche Parkplätze,

1.6.4 Verkehrsgrünfläche,

1.6.5 Zufahrtsverbot zur angrenzenden Verkehrsfläche,

1.6.6 Höhenlage der Verkehrsflächen, Abweichungen bis zu 0,2 m sind zulässig,

1.6.7 Feldweg.

1.7 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB - nach Eintrag im Lageplan -

- 1.7.1 Auf den öffentlichen Grünflächen sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Eingrünung des Gebietes und der Regenrückhaltung und -ableitung dienen.
Untergeordnete Anlagen, die der Erholung dienen (z.B. Sitzbänke, Infotafeln) sind ebenfalls zulässig. Außerdem sind an den gekennzeichneten Stellen Anschlüsse für den landwirtschaftlichen Verkehr zulässig.
Im nördlichen Bereich sind auch Anlagen, die dem Lärmschutz der geplanten Umgehungsstraße dienen, zulässig.
- 1.7.2 Auf der privaten Grünfläche sind nur Obstbäume (Hochstamm oder Halbstamm) mit Wiesenuntersaat zulässig.

1.8 MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE

§ 9 Abs.1 Nr.21

BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zur Führung von Wasserversorgungsleitungen und Steuerkabeln.

Außerdem Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger zur Führung von Abwasser-, Gas- und Elektroleitungen, sowie Telekommunikationsleitungen.

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

§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

- 1.9.1 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).
- 1.9.2 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:** Als Dachform sind Flachdächer, geneigte Dächer und Shed-dächer innerhalb der in Ziffer 1.2.3 festgesetzten Gebäudehöhen 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. Solarenergie- und Photovoltaikanlagen sind als Dachdeckung zulässig und ausdrücklich erwünscht.
- 2.1.3 **Fassadengestaltung:** Die Gebäude sind in ihrer Form und Farbgebung, sowie der Materialwahl sorgfältig auf das Landschaftsbild abzustimmen. Es sind nur helle Farbtöne zulässig, auffallende Farben und reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Gliederungen in horizontaler und vertikaler Richtung, sowie Wandbegrünungen z.B. mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.

2.2 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN §74 Abs.1 Nr.2 und § 11 LBO

Es sind nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen, sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Auf den Flächen mit Pflanzgeboten sind keine Werbeanlagen zulässig. Leuchtreklamen sind nur zulässig, wenn keine Blendwirkung gegenüber der Straße, auch der zukünftigen Umgehungsstraße, hervorgerufen wird. Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus einsehbar sind, sind nicht zulässig.

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 Flächen für LKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie zur Anlieferung sind flüssigkeitsdicht auszuführen.
- 2.3.2 Bei Flächen für PKW-Stellplätzen sind Ort beton oder Asphalt nicht zulässig, die Befestigung muss wasserdurchlässig sein, z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Sand oder Splitt verlegt sowie wassergebundene Decken.
- 2.3.3 Einfriedigungen
- Für die straßenseitige und an öffentliche Grünflächen angrenzende Einfriedigung der Grundstücke sind lebende Hecken und Strauchpflanzungen zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit lebenden Hecken und Strauchpflanzungen zulässig.
 - Massive Grundstückseinfassungen sind nicht zulässig.
 - Gegenüber landwirtschaftlichen Feldwegen ist mit Zäunen ein Mindestabstand von 1,0 m und mit Bepflanzungen (Hecken,...) mit 1,5 m einzuhalten.
- 2.3.4 Stützmauern sind nur aus heimischen Natursteinen oder aus Holz zulässig.
- 2.3.5 Abfallbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen, diese Abschirmung muss auch geeignet sein, die Abfallbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

3. GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Einfriedigungen sind so auszubilden, dass sie für Kleintiere bis zur Größe eines Igels (15 cm) durchlässig sind.

3.2 PFLANZGEBOTE

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Mit dem Bauantrag ist zugleich ein Pflanzplan einzureichen.

3.2.1 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. Auf die Liste "Verwendungsmöglichkeiten und Standorteignung heimischer Laubgehölze im Landkreis Heilbronn" wird verwiesen.

3.2.2 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. Auf die Liste "Verwendungsmöglichkeiten und Standorteignung heimischer Laubgehölze im Landkreis Heilbronn" wird verwiesen. Spalierobst an der Wand des Hauptgebäudes ist ebenfalls zulässig. Zur Durchlüftung des Bodens im Wurzelbereich des Baumes sind 4 m² unbefestigte Fläche vorzusehen.

3.2.3 Pflanzgebot je 4 Stellplätze

Je vier Stellplätze ist ein heimischer großkroniger Baum (s. Ziffer 3.2.1) zu pflanzen.

3.2.4 Pflanzgebot durch Rankgewächse und Strauchgruppen

Außenwandflächen sind punktuell zu begrünen. Je 200 m² Außenwandfläche sind zwei Sträucher oder Rankgewächse zu pflanzen. Die Pflanzen sollten landschaftsgerecht und heimisch sein, folgende Arten werden dem gerecht:

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	Vitus vinifera

Auf die Liste "Verwendungsmöglichkeiten und Standorteignung heimischer Laubgehölze im Landkreis Heilbronn" wird verwiesen.

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 - ATLASTEN -

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.

4.6 HAUSENTWÄSSERUNG

Rückstauklappen sind in der Abwassersatzung für Entwässerungen unterhalb des Straßenniveaus vorgeschrieben.

4.7 ARTENSCHUTZ

Auf die Vorschriften des Artenschutzes (§§ 39 ff BNatSchG, geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie) wird hingewiesen. Soweit Gehölze gerodet oder Bausubstanz abgebrochen werden soll, ist rechtzeitig vorher zu prüfen, ob gebäude- oder höhlenbewohnende Arten betroffen sind.