



Die am 21.05.2010 erlassene  
 Satzung wird genehmigt  
 (§ 10 BauGB).  
 Heilbronn, den 09. Juni 2010  
 Landratsamt - *Bauen, Umwelt + Planung*



*Stutz*

**LEGENDE**

- MD** ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Gemarkung Nordheim

# EINFACHER (VORHABENBEZOGENER) BEBAUUNGSPLAN

## "AUERBERG"

Die Übereinstimmung des Lageplans mit  
dem Liegenschaftskataster Stand 22.04.2009:  
bescheinigt  
Bietigheim-Bissingen, den 07.01.2010

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

Vorentwurf (Geltungsbereich)

Gemeinde Nordheim

Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet:  
Bietigheim-Bissingen, den 07.01.2010/b/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

## 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 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018),
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 der Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2009 (Gbl. S. 615).

## B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

##### **Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO**

Zulässig sind die in § 5 Abs.2 Nr.1 - 8 BauNVO genannten Nutzungen:

- Nr.1 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazu gehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
  - Nr.2 Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
  - Nr.3 Wohngebäude.
  - Nr.4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse,
  - Nr.5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Nr.6 sonstige Gewerbebetriebe
  - Nr.7 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Nr.8 Gartenbaubetriebe.
- Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind die folgenden Nutzungen nach § 5 Abs. 2 und 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Nr.9 Tankstellen und Vergnügungsstätten, sollten Bordelle oder Wettbüros (oder ähnliche Einrichtungen) nicht zu den Vergnügungsstätten zählen, sind diese gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ebenfalls unzulässig.

#### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 Abs.7 LBO

derzeit nicht erforderlich

#### 3. GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

derzeit nicht erforderlich

#### **4. HINWEISE SOWIE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN**

§ 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**

Werden bei weiteren Baumaßnahmen 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 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.

Außerdem wird empfohlen, das von den Dachflächen abfließende Wasser dem nördlich verlaufenden Wassergraben zuzuleiten.

##### **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.

##### **4.8 AUSGLEICHSMABNAHMEN**

Auf die in Ziffer 12 der Bedingungen zur Baugenehmigung vom 16.05.2006, Az.: 30.212/ 2006/33-B wird verwiesen: Zum Ausgleich der Versiegelung sind entweder 40 Obsthochstämme oder eine 70 m lange dreireihige Hecke zu pflanzen.

## Der richtige Standort für heimische Bäume und Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name	Verwendung	Standort/Boden
		a) Einzelstellung	1) kalkhaltig
		b) Feldhecke	2) sauer
		c) Ufergehölz	3) feucht-nass
		d) Vogelschutzgehölz	4) trocken
		e) Pioniergehölz	5) sonnig
		f) Bienenweide	6) halbschattig
<b>Bäume</b>			
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	b,d,f	1,4,5,6
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	a,b,d,e,f	4,5,6
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	a,b,d,e,f	3,5,6
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	c,d,e,f	2,3,5,6
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	a,e	1,4,5,
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	a,b,d,f	3,4,5,6
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	a,d,f	1,2,5,6
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	a,b,c,d,e,f	1,3,5,6
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	c,e,f	3,4,5,6
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	a,b,d,f	4,5,6
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	a,c,e,f	3,5,6
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	a,b,d,e,f	2,3,4,5,6
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	a,d,f	1,4,5,6
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	a,b,d	4,5,6
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	a,b,d,f	4,5
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	a,b,d,f	4,5
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	a,c,f	1,3,5
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide	a,c,f	3,5
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	a,d,e,f	4,5,6
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	a,d,e,f	1,3,5,6
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	a,d,f	3,5,6
<b>Sträucher</b>			
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	b,d,e,f	1,2,3,4,5,6
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	b,c,d,f	1,3,4,5,6
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	a,b,d,f	1,4,5,6
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	a,b,c,d,f	1,3,4,5,6,
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	b,c,d,e,f	2,3,5,6
<i>Hedera helix</i>	Efeu	b,d,f	3,6
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	b,d,f	1,3,4,5
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	b,d,e,f	1,4,5
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	b,c,d,e,f	2,3,4,5,6,
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	b,d,f	1,4,5,6
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	b,d,e,f	5,6
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	b,d,f	1,4,5
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	a,b,d,e,f	3,5,6
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder	a,b,c,d,e,f	2,3,6
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	a,b,c,e,f	3,4,5,6
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	b,c,e,f	1,3,4,5,6
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	b,c,e,f	1,3,5,6
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	b,c,e,f	1,3,5
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	a,b,c,d,f	3,5,6

## Empfehlenswerte Obstsorten für Streuobstwiesen im Landkreis Heilbronn

Sorten	Eigenschaften	Sorten	Eigenschaften
<b>Neue Apfelsorten</b>		<b>Neue Birnensorten</b>	
Angold	schorffresist., wenig Mehltau, ertragr., guter Geschmack	Uta	lecker, saftig schmelzend, gesund
Delia	schorffresistent, mehlttauresistent, triploid	Novemberbirne	hoher Ertrag, gute Lagerfähigkeit
Enterprise	schorffresistent, feuerbrandresistent		
Hilde	schorffresistent, mehlttauresistent	<b>Traditionelle Birnensorten</b>	
Rewena	schorffresistent, robust, guter Geschmack	Petersbirne	für höhere Lagen geeignet
Rubinola	schorffresistent, mehlttauresistent, guter Geschmack	Wahls Schnapsbirne	hervorragende Brennsorte
Topaz	schorffresistent, anfällig für mehllige Apfellaus	Nägelesbirne	landschaftsprägender Baum
		Palmischbirne	gute Brennsorte, feuerbrandfest
		Fässlesbirne	wertvolle Dörr- und Brennsorte
		Karcherbirne	zur Sektherstellung geeignet
		Wilde Eierbirne	sehr vital, schöne Baumkrone
		Conference	wenig schorffanfällig, sehr fruchtbar
		Kirchensaller Mostbirne	landschaftsprägender Baum
		Metzer Bratbirne	sehr gesund, hoher Zuckergehalt
		Schweizer Wasserbirne	gute Mostsorte, wenig Feuerbrand
		Josephine von Mecheln	wertvolle Winterbirne
		Bayerische Weinbirne	sehr feuerbrandfest
		Paulsbirne	große, schöne Winterkochbirne
		Geddelsb. Mostbirne	kleinfrüchtig, sehr guter Saft
		Stuttgarter Geißhirtle	kleinfrüchtig, Tafel- und Kochbirne
		<b>Süßkirschen</b>	
		Regina	relativ platzfest
		Hedelfinger	gesunder, großkroniger Baum
		Bütners Rote Knorpel	große, rotbunte Früchte
		Sam	kräftiger Wuchs, relativ platzfest
		<b>Walnüsse</b>	
		Mars	robust, frosthart, fruchtbar
		Nr. 26	krankheitsresistent, später Austrieb
		Nr. 139	regelmäßiger Ertrag, kompakt

Triploide Sorte: benötigt andere, nicht triploide Sorte zur Befruchtung

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch Gemeinderat am 25.09.2009
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Mitteilungsblatt am 08.10.2009
3. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB erfolgte vom 16.10.2009 bis 17.11.2009
4. Beteiligung der Behördengemäß § 4 BauGB durch Schreiben vom 01.10.2009 Fristablauf zur Stellungnahme am 06.11.2009
5. Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs.2 BauGB durch Gemeinderat am 26.02.2010
- 6.Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB im Mitteilungsblatt öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs i.d.F. vom 07.01.2010 am 04.03.2010 vom 12.03.2010 bis 16.04.2010
- 7.Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB durch Gemeinderat am 21.05.2010
8. Anzeige an das Landratsamt am 26.05.2010
9. Genehmigung durch das Landratsamt am 09.06.2010

Ausgefertigt

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom 21.05.2010 zum Ausdruck kommt, überein.

Nordheim, den 14.06.2010

Schick  
Bürgermeister



10. Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Mitteilungsblatt am 17.06.2010

11. In Kraft getreten am 17.06.2010

Zur Beurkundung  
Nordheim, den 17.06.2010

Schick,  
Bürgermeister

