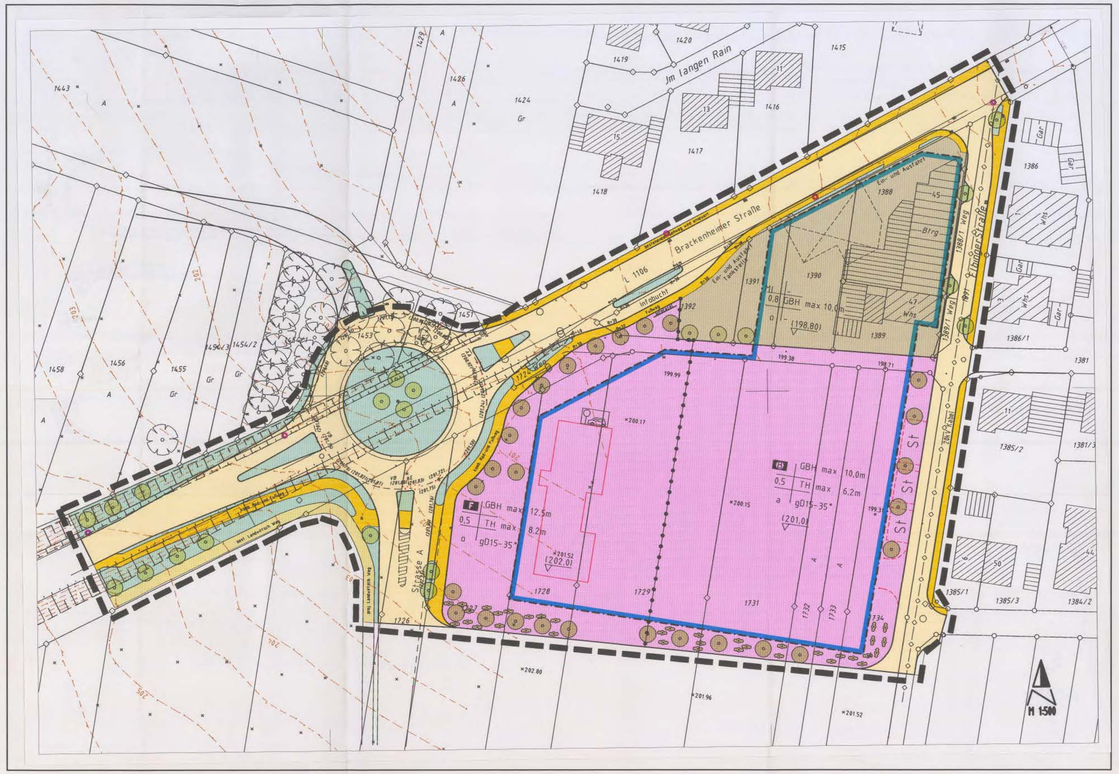

LEGENDE ZUM BEBAUUNGSPLAN "ZIMMERER HÖHE"

NUTZUNGSSCHABLONE (Füllschema:)

Art der baulichen Nutzung	maximale Gebäudehöhe
GRZ	maximale Traufhöhe
Bauweise	Dachform und -neigung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf:

F — Feuerwehr

G — Gemeindebauhof

MI — Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr.1 und Abs.2 BauGB

z.B. 0,6 — maximale Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. (201,0) — maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

z.B. GBH max. 10,0 m — maximale Gebäudehöhe

z.B. TH max. 6,0 m — maximale Traufhöhe

BAUWEISE

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise, offen jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelängen

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Baugrenzen

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Fahrbahn

Gehweg, sowie komb. Geh-/Radweg

Verkehrsgrünfläche

z.B. (201,60) — Höhenlage der Verkehrsfläche

PFLANZGEBOT

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Bäume und Gehölze

Pflanzgebot je 4 Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs.7 BauGB

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "ZIMMERER HÖHE"

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141),
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 15.12.1997 (GBl.S.512)

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, 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 und 5 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.1.1 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

zulässig sind Gebäude Anlagen und Einrichtungen die der Feuerwehr und dem Gemeindebauhof dienen.

ausnahmsweise können auch untergeordnete Anlagen zugelassen werden, die anderen öffentlichen Zwecken dienen, z.B. Vereinszimmer, Versammlungsräume oder einzelne Wohnungen für Mitarbeiter.

1.1.2 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

Zulässig sind die in § 6 Abs.2 Nr.1-7 BauNVO genannten Nutzungen:
Nr.1 Wohngebäude,
Nr.2 Geschäfts- und Bürogebäude,
Nr.3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr.4 sonstige Gewerbebetriebe
Nr.5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Nr.6 Gartenbaubetriebe,
Nr.7 Tankstellen,

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

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

1.2.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze.
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe in m über NN bindet nur nach oben, nach unten, niederer, kann abgewichen werden.

1.2.3 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze
Die maximale Traufhöhe (TH) und Gebäudehöhe (GBH) bemißt sich von der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum obersten Punkt des Daches. Die Traufhöhe wird am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Bautechnisch bedingte Aufbauten, wie Antennen, Fahrstuhlschächte oder Entlüftungsanlagen und freistehende Silogebäude sind bis zu einer Höhe von 4,0 m zusätzlich zulässig.

1.3 BAUWEISE

§ 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 besondere (abweichende) Bauweise nach § 22 Abs.4 BauNVO: offen, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

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

Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO sind bauliche Anlagen, die dem Lärmschutz für die angrenzende Wohnbebauung dienen, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN

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

- nach Eintrag im Lageplan -

1.5.1 Fahrbahnen

1.5.2 Fuß- und Radwege

1.5.3 Verkehrsgrünflächen

1.5.4 Höhenlage der Verkehrsflächen

1.6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

1.6.1 Die der Versorgung dienenden neuen Niederspannungsleitungen sind auch gemäß § 74 Abs.1 Nr.5 LBO unterirdisch zu verlegen.

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

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

§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB

1.7.1 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).

1.7.2 Straßenböschungen
Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 2 ausgeglichen. Das Hineinragen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 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
Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 - 35° zulässig.

2.1.2 Dachdeckung
Reflektierende Materialien sind, mit Ausnahme von Dachflächenfenster und Solarenergieanlagen, nicht zulässig.

2.1.3 Außenwandgestaltung
An den Außenwänden von Gebäuden und Nebenanlagen sind greltfarbige Bauteile und Verkleidungen sowie schwarze und reflektierende Materialien, mit Ausnahme der Fenster und Türflächen, nicht zulässig. Wandbegrünungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalleren sind zulässig.

2.2 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr.2 und § 11 Abs.4 LBO

Werbeanlagen dürfen nur errichtet werden für die Nutzung und an der Stelle der Nutzung, für die sie werben. Werbeanlagen an den Außenwänden bis zur obersten Außenwandbegrenzung sind allgemein zulässig. Werbeanlagen auf den Dächern und auf den obersten Außenwandgesimsen sind nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 5,0 m. Auf Flächen mit Pflanzgeboten sind Werbeanlagen unzulässig. 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 Flächen für Pkw-Stellplätze
Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluß nicht zulässig. Die Befestigung muß wasserdurchlässig sein, z.B. Rasenpflastersteine, Kasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand verlegt sowie wassergebundene Decken.

2.3.2 Freiflächen
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Arbeits-, Hof- oder Lagerflächen benutzt werden, gemäß § 9 LBO als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.3.3 Einfriedigungen
a) Für die straßenseitige angrenzende Einfriedigung der Grundstücke sind lebende Hecken und Strauchpflanzungen zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit lebenden Hecken und Strauchpflanzungen zulässig. Die Einfriedigung muß von den Straßenrändern mindestens einen Abstand von 0,5 m haben.

b) Massive Grundstückseinfassungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Stützmauern sind nur dort zulässig, wo sie durch das bestehende Gelände erforderlich sind.

3. GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 PFLANZGEBOTE

Kompensationsmaßnahmen nach § 1a 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 Bepflanzung zur inneren Durchgrünung

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Flächen sind einheimische, großkronige Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Am südlichen Rand des Baugebietes sind außerdem einheimische Gehölzpflanzungen anzulegen. Folgende Arten werden dieser Forderung gerecht:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Holzapfel	Malus sylvestris
Waldkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Holzbirne	Pyrus pyraster
Stieleiche	Quercus robur
Speierling	Sorbus domestica
Winterlinde	Tilia cordata

Hochstämmige und großkronige Obstbäume können ebenfalls gepflanzt werden.

Sträucher:	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea L.
Kornelkirsche	Cornus mas L.
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Felsenkirsche	Prunus mahaleb L.
Vogelkirsche	Prunus avium
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Berg-Johannisbeere	Ribes alpium L.
Heckenrose	Rosa canina L.
Brombeere	Rubus fruticosus
Purpurweide	Salix purpurea
Mandelweide	Salix triandra
Korbweide	Salix minimalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wollger Schneeball	Viburnum lantana L.
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus L.

3.1.2 Pflanzgebot je 4 Stellplätze

Stellplätze sind mit heimischen, großkronigen Bäumen zu bepflanzen. Die Arten der Ziffer 3.1.1 werden der Forderung gerecht.

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

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 Baumaßnahmen Altablagerungen angetroffen werden, so sind das Amt für Wasser- und Bodenschutz beim Landratsamt Heilbronn sofort zu verständigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß	gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch Gemeinderatsbeschluß am 20.11.1998
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	im Mitteilungsblatt am 26.11.1998
3. Bürgerbeteiligung	gemäß § 3 BauGB erfolgte am 26.11.1998
4. Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange	gemäß § 4 BauGB durch Schreiben v. 25.11.1998
5. Auslegungsbeschluß	gemäß § 3 Abs.2 BauGB durch Gemeinderats beschluß am 26.02.1999
6. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung	gemäß § 3 Abs.2 BauGB im Mitteilungsblatt am 11.03.1999 Auslegung vom19.03.1999 bis 19.04.1999
7. Satzungsbeschluß	gemäß § 10 Abs.1 BauGB durch Gemeinderatsbeschluß am 21.05.1999

Ausgefertigt

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Orginal-Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluß vom 21.05.1999 zum Ausdruck kommt, überein.

Nordheim, den 27.05.1999

Bürgermeister

8. Ortsübliche Bekanntmachung	gemäß § 10 Abs.3 BauGB im Mitteilungsblatt am 27.05.1999
9. In Kraft getreten	am 27.05.1999

Zur Beurkundung

Nordheim, den 27. Mai 1999

Bürgermeister

LANDKREIS HEILBRONN

Kreis Heilbronn — Anlage 1

Gemeinde Nordheim

Ortsteil Nordheim

BEBAUUNGSPLAN

"ZIMMERER HÖHE"

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem liegenschaftskataster bescheinigt
Bietigheim-Bissingen, den 29.09.1998

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

Bebauungsplanvorentwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 29.09.1998/kah — INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 10.02.1999/kah — INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

Bebauungsplan ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 29.04.1999/kah — INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

Anlagen:
Anlage 1 Lageplan mit Textteil und Legende
Anlage 2 Begründung zum Bebauungsplan