

Gemeinde



Gemarkung Nordheim

**BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"Zimmerer Höhe Nord II -1. Änderung"
Änderung des Textteils bezüglich Hinweistafeln
08125074_0860_92_RE**

im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Entwurf gefertigt:

Bietigheim-Bissingen, den 13.12.2021/d/eka/kah

C.A.E.R.

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für Bau- und
Vermessungswesen, Stadtplanung
Sucystraße 9
74321 Bietigheim-Bissingen

Verfahrensvermerke ergänzt:

Bietigheim-Bissingen, den 25.03.2022/d/eka

Rauschmaier Ingenieure GmbH

C.A.E.R.

Anlagen:

- Anlage 1 Textteiländerungen,
- Anlage 2 Begründung
- Anlage 2.1 Abwägung

RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), zuletzt geändert durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)
4. die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 Nr. 7 S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S.357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 mit Wirkung vom 01.08.2019 (GBl. S. 313).

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die rechtsverbindlichen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Zimmerer Höhe Nord II" rechtsverbindlich seit dem 22.11.2012, bleiben unverändert und gelten fort.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die rechtsverbindlichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Zimmerer Höhe Nord II" rechtsverbindlich seit dem 22.11.2012, gelten fort. Sie werden wie folgt ergänzt (Ergänzungen in [blau](#)):

in 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO gekennzeichnet. [Auf dem Gewerbegrundstück Flurstück 10456 sind zwei Werbeanlagen für auf dem Grundstück vorhandene gewerbliche Nutzungen freistehend bis 3 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.](#)

in 2.1.5 Fassadengestaltung

Außenwandflächen sind überwiegend als Putzflächen 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. [Auf dem Gewerbegrundstück Flurstück 10456 ist eine Werbeanlage für auf dem Grundstück vorhandene gewerbliche Nutzungen bis 5 m² an dem Gebäude zulässig.](#)

in 2.2 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN

Es sind im Wohngebiet nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen, sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Für die gewerbliche Fläche sind gleichartige Anlagen gemäß Ziffer 1.1.2 des Textteils zulässig. Werbeanlagen dürfen maximal 1,0 m² groß sein. [Auf dem Gewerbegrundstück Flurstück 10456 dürfen freistehende Werbeanlagen bis zu 3 m² und Werbeanlagen, die an Gebäuden angebracht sind, bis zu 5 m² groß sein, wenn sie nur Firmennamen, -logo, Zweck sowie Anschrift des dort ansässigen Gewerbes enthalten.](#) Von der freien Landschaft aus einsehbare Werbeanlagen sind unzulässig.

Es gilt folgender zusätzlicher Hinweis:

Beleuchtung und Naturschutz

Zum Schutz der Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung wird auf die Regelungen des § 21 NatSchG verwiesen. Die darin enthaltenen Vorgaben sind, soweit einschlägig, zu berücksichtigen. Eine bei Bedarf notwendige Beleuchtung muss dabei den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen und insektenfreundlich gestaltet sein. Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber auch zum Schutz von z. B. Insekten und nachtaktiven Tieren geben Ihnen folgende Internet-Links: <https://www.sternenpark-schwaebische-alb.de/richtigmuesten.html>, <https://www.biosphaerenreservat-rhoen.de/natur/sternenpark-rhoen/umweltvertraegliche-beleuchtung/>.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss nach § 2 Abs.1 und § 13 BauGB durch Gemeinderat am 17.12.2021
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Entwurfsauslegung gemäß § 13 und § 3 Abs.2 BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 51/52 am 23.12.2021
3. Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.01.2022 bis 11.02.2022
Information der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB durch E-Mail vom 12.01.2022
Frist zur Stellungnahme bis 14.02.2022
4. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am 25.03.2022

Ausgefertigt:

Die textlichen Aussagen dieser Original-Bebauungsplanänderung stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom 25.03.2022 zum Ausdruck kommt, überein.

Nordheim, den 28.03.2022



~~Stv. Der~~ Bürgermeister

5. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 43 am 31.03.2022
6. In Kraft getreten am 31.03.2022

Zur Beurkundung:

Nordheim, den 01.04.2022



Der Bürgermeister

Begründung

Die Gemeinde möchte die Kommunikation mit den Bürgern verbessern und zu diesem Zweck andere Hinweistafeln an den Ortseingängen aufstellen. Diese sollen neben allgemeinen Hinweisen auch auf besondere Veranstaltungen oder Ereignisse hinweisen und nur zeitweise aufgestellt werden können. Ursprünglich waren dafür die Kreisinnenflächen vorgesehen, diese stehen jedoch aufgrund der Wünsche der Straßenbauverwaltung für diesen Zweck nicht mehr zur Verfügung und sind für detailliertere Informationen, die auch von Fußgängern gelesen werden könnten, ohnehin nicht geeignet. Außerdem sind dem Gemeinderat und der Verwaltung die Banner, Plakate usw. mit denen Vereine und Organisationen, aber auch private bzw. gewerbliche Nutzer entlang der am stärksten befahrenen örtlichen Straßen werben und informieren, ein Dorn im Auge. Sie beeinträchtigen in ihrer Zahl und Gestaltung das Ortsbild und hinterlassen bei den Durchfahrenden einen unorganisierten und unordentlichen Eindruck der Gemeinde. Wiederholt wurde bereits der Wunsch formuliert, diesen Wildwuchs einzudämmen und in geordnete Bahnen zu lenken. Da an den anderen Ortseingängen keine Bebauungspläne den unmittelbaren Straßenraum betreffen, mussten nur am Kreisverkehr in Nordheim Richtung Nordhausen die Bestimmungen angepasst werden.

In diesem Zuge sollte auch dem einzigen Gewerbetreibenden (außer dem Lebensmittelmarkt) dort ermöglicht werden, auf seine Dienstleistungen in größerer Form hinweisen zu können. Die bisher zulässige Größe hat sich als nicht ausreichend herausgestellt, den Betrieb hinter der Bushaltestelle auch zu finden und hat viele unnötige Suchfahrten durch den ganzen Ort verursacht.

Die geplanten Änderungen sind insgesamt geringfügig und betreffen die Grundzüge der Planung in keinsten Weise. Belange der Umwelt sind ebenfalls nicht betroffen, es liegen daher auch keine Anzeichen dafür vor, dass eine Umweltprüfung erforderlich wäre oder dass Natura 2000 Gebiete beeinträchtigt sein könnten. Auch Auswirkungen auf den Immissionsschutz sind nicht gegeben. Es konnte daher das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB gewählt werden. Um unnötigen Verwaltungsaufwand zu sparen, wurde auf das frühzeitige Verfahren verzichtet und gleich die Offenlage durchgeführt.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus nachfolgendem Kartenausschnitt:



Im Einzelnen sind folgende Änderungen geplant:



Auf der nördlichen Fläche ist ein gewerblicher Betrieb (Innenraumdesign und Ladenbau) vorhanden, der aufgrund der davor liegenden Bushaltestelle vom Pkw aus leicht übersehen wird. Um dies zu ändern, sollen größere, als die im Bebauungsplan bisher zulässigen 1 m² großen, Werbeanlagen zugelassen werden.

Schutzgebiete des Naturschutzes sind nicht betroffen (Auszug aus dem Kartendienst der LUBW vom 24.11.2021). Die als Biotop kartierten straßenbegleitenden Gehölze sind außerhalb der geplanten Standorte der Hinweistafeln.



Andere Belange (Hochwasserschutz, Starkregengefahren, Lärmschutz) sind aufgrund der gleich gebliebenen Grundausweisung der Flächen und der Höhenlage nicht betroffen.

Belange des Artenschutzes sind aufgrund der isolierten Lage an den Verkehrsflächen und weil keine Gehölze gerodet werden müssen, nicht betroffen.

Änderungen an den Erschließungsanlagen oder zusätzliche Erschließungskosten sind nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen sind ebenfalls keine erforderlich.

Zur Kampfmittelfreiheit wurden weder bei der Gemeinde noch bei früher beteiligten Büros Unterlagen gefunden. Da auf den Flächen in den letzten Jahrzehnten umfangreiche Bautätigkeiten statt fanden, wurde eine Untersuchung im Rahmen der Bebauungsplanänderung als nicht erforderlich eingestuft.

ABWÄGUNG EINGEGANGENER STELLUNGNAHMEN

I. Im Rahmen der Planoffenlage gingen von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein

II. Beteiligung der Behörden

1. Keine Stellungnahme gaben ab:

- Bauernverband Heilbronn-Ludwigsburg e.V.
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Regionalbereich Süd
- Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart
- Heilbronner - Hohenloher - Haller Nahverkehr
- Heilbronner Versorgungs GmbH
- Landesnaturschutzverband BW Arbeitskreis Heilbronn
- Stadt Lauffen am Neckar
- Stadt Leingarten
- Verband Region Stuttgart
- Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken

2. Keine Anregungen hatten:

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Neckar, Schreiben vom 14.01.2022,

Az. : 3515SB3-213.2-303-: Belange nicht berührt

Deutsche Bahn AG, E-Mail vom 13.01.2022: Belange nicht berührt, keine weitere Beteiligung am Verfahren

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 12.01.2022: Belange nicht berührt, vorbehaltlich eine gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen keine Einwände

Handwerkskammer Heilbronn-Franken, Schreiben vom 19.01.2022: Keine Bedenken

Regionalverband Heilbronn-Franken Schreiben vom 25.01.2022, Az.: 7-2-3-2: Nicht regionalbedeutsam, keine Bedenken, nochmalige Beteiligung nicht erforderlich, nach Rechtsverbindlichkeit Mitteilung und digitale Planfassung gewünscht

Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 24.01.2022: Geowissenschaftliche Belange nicht betroffen

Stadt Heilbronn, Schreiben vom 21.01.2022, Az.: 63.3/JQ-61.74-9309/2022: Belange nicht berührt, weitere Beteiligung nicht erforderlich

Stadt Schwaigern, Schreiben vom 12.01.2022: Keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken, weitere Beteiligung nicht erforderlich

Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn, Email vom 24.01.2022: Landeseigene Grundstücke, sowie Interessen und Planungen nicht betroffen

Polizeipräsidium Heilbronn, Email vom 27.01.2022: Keine Einwände

Stadt Brackenheim Schreiben vom 31.01.2022, Az.: 621.44/Hel/: Keine Bedenken, Belange nicht berührt

Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH Schreiben vom 11.02.2022 A2-PL1/B_4349/JB_Sp: Von Planung nicht betroffen, keine Anmerkung zu den Verfahren

3. Beteiligung von Leitungsträger unter anderem durch Abfragen über Leitungsauskunft im Internet :

PLEdoc GmbH, Abfrage über BIL-Leitungsauskunft am 10.01.2022, Antwort am 10.01.2022: Nicht betroffen

Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Abfrage über BIL-Leitungsauskunft am 10.01.2022, Antwort am 10.01.2022: Nicht betroffen

Terranets bw GmbH (Netze SÜD), Abfrage über BIL-Leitungsauskunft am 10.01.2022, Antwort am 10.01.2022: Nicht betroffen

Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Abfrage über BIL-Leitungsauskunft am 10.01.2022, Antwort am 11.01.2022: Nicht betroffen

Amprion, Abfrage über BIL-Leitungsauskunft am 10.01.2022: Nicht betroffen, auf Negativliste

Fergas Netzgesellschaft, Abfrage über BIL-Leitungsauskunft am 10.01.2022: Nicht betroffen, auf Negativliste

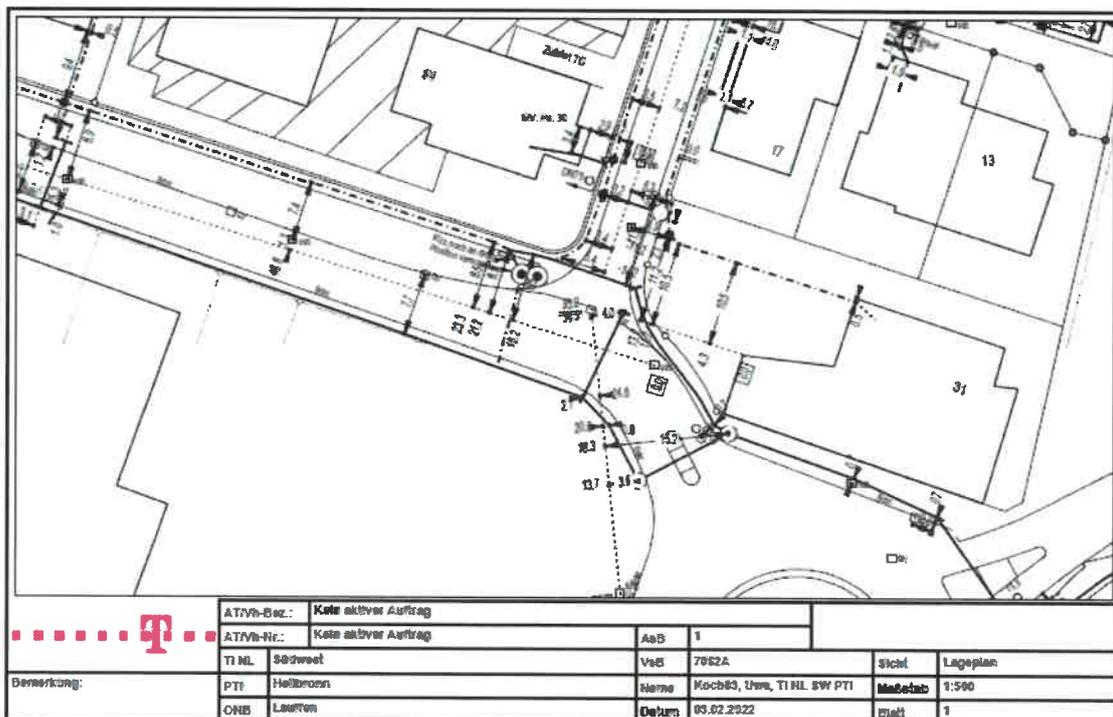
Zweckverband Landeswasserversorgung, Abfrage über BIL-Leitungsauskunft am 10.01.2022: Nicht betroffen, auf Negativliste

TransnetBW GmbH, Abfrage über BIL-Leitungsauskunft am 10.01.2022, Antwort am 20.01.2022: Nicht betroffen

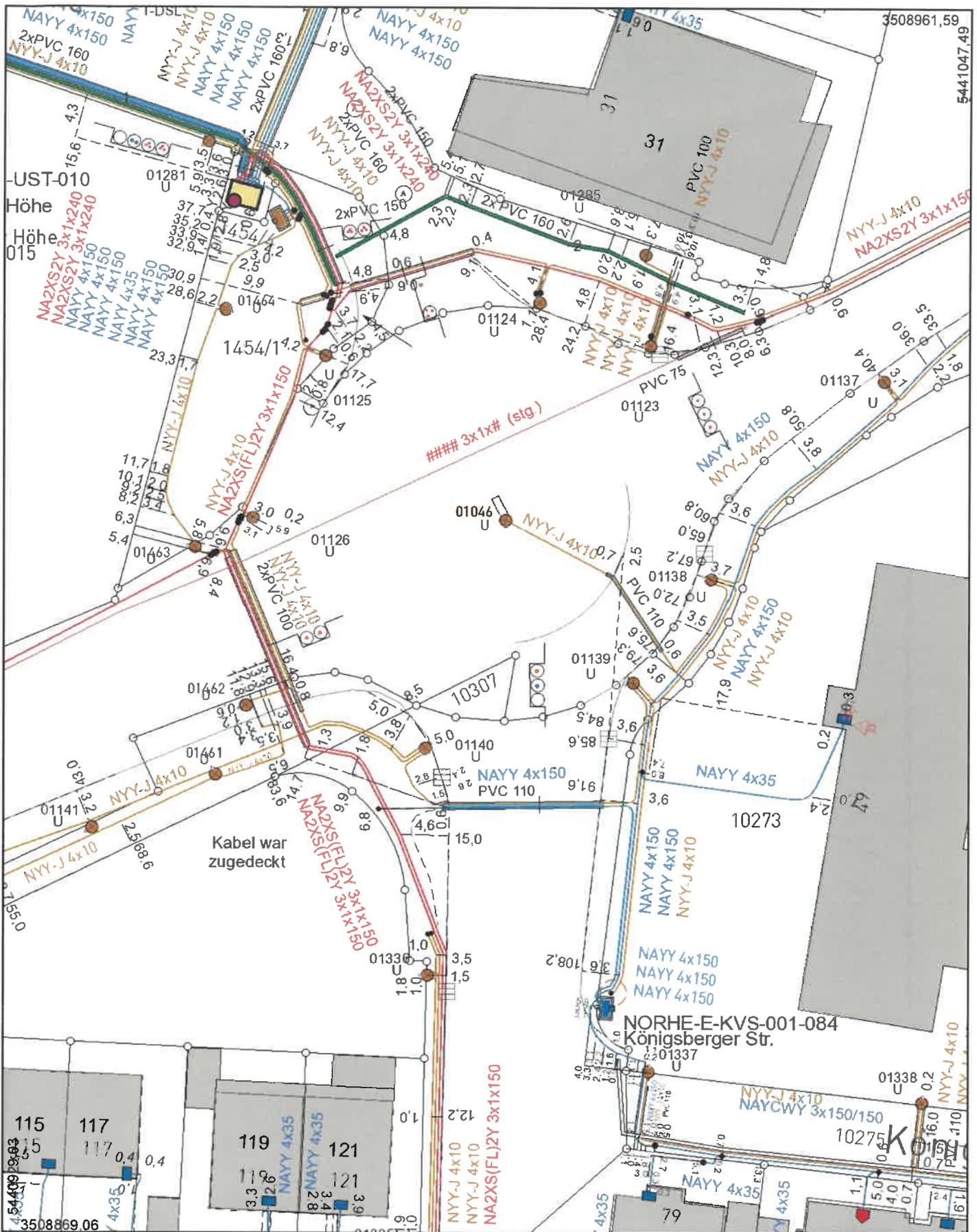
Syna, Abfrage über Planauskunft am 11.01.2022, Auskunft Gas, Strom, Wärme: In dem ausgewählten Bereich keine Netzdaten ermittelt

Unitymedia BW GmbH / Vodafone GmbH: Onlineabfrage Planauskunft am 17.01.2022: Sie befinden sich außerhalb des Vodafone GmbH Versorgungsgebiet. Es liegen keine Trasseninformationen vor. Auf Beteiligung per Email vom 12.01.2022 ging keine Stellungnahme ein.

Deutsche Telekom Technik GmbH E-Mail vom 03.02.2022: In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage). Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant. Bei Kreuzungen und Näherungen mit unseren bestehenden TK-Linien sollte ein über das notwendige Sicherheitsmaß hinausgehender Abstand eingehalten werden, damit einerseits eine eventuelle Gefährdung unserer TK-Linien vermieden wird und andererseits eine ggf. erforderliche Erweiterung zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom, informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.



Netze BW GmbH, Abfrage über Leitungsauskunft der Netze BW am 11.01.2022: Strom und Telekommunikation vorhanden



Netzauskunft: Bestand Strom
 Vorgangsnr.: 20220111_0306_V01
 Gebiet: Mitte

Gemeinde: Nordheim
 Gemarkung: Nordheim

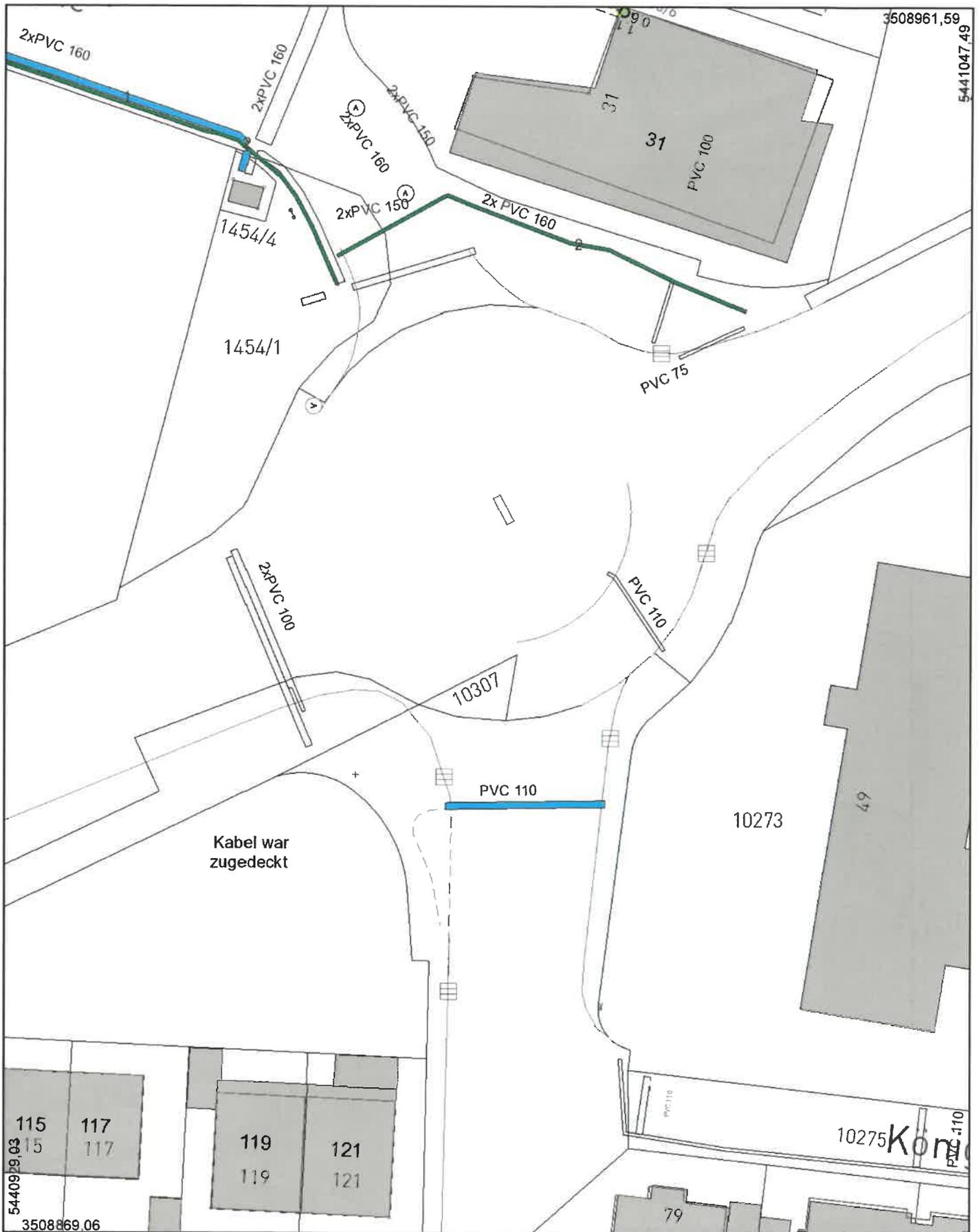


Unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten ist die Aktualität des vorliegenden Planausschnitts zu überprüfen. Das Abgreifen von Maßen aus dem Plan ist unzulässig. Die Sicherung von Leitungen bzw. eine evtl. Abschaltung ist rechtzeitig abzustimmen. Bitte wenden Sie sich dazu an unsere Servicenummer. Ausschachtungsarbeiten im näheren Bereich von Kabeln und Rohrleitungen sind 30 cm um die Leitung grundsätzlich von Hand auszuführen. Beachten Sie das Informationsblatt „Schutz von Kabel, Rohr- und elektrische Freileitungen“ sowie die gültigen Unfallverhütungsvorschriften. Für die schuldhafte Beschädigung haftet der Verursacher.

Achtung Mittelspannungskabel! Beachten Sie die Information für Bauunternehmen

Störungsrufnummer 0800 3629-477
 Servicenummer siehe Anschreiben

Die Netzauskunft wurde automatisch aus dem geographischen Informationssystem der Netze BW GmbH generiert.
 Datum: 11.01.2022



Netzauskunft: Bestand FTTX
 Vorgangsnr: 20220111_0306_V01
 Gebiet: Mitte

Gemeinde: Nordheim
 Gemarkung: Nordheim



Unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten ist die Aktualität des vorliegenden Planausschnitts zu überprüfen. Das Abgreifen von Maßen aus dem Plan ist unzulässig. Die Sicherung von Leitungen bzw. eine evtl. Abschaltung ist rechtzeitig abzustimmen. Bitte wenden Sie sich dazu an unsere Servicenummer. Ausschachtungsarbeiten im näheren Bereich von Kabeln und Rohrleitungen sind 30 cm um die Leitung grundsätzlich von Hand auszuführen. Beachten Sie das Informationsblatt „Schutz von Kabel, Rohr- und elektrische Freileitungen“ sowie die gültigen Unfallverhütungsvorschriften. Für die schuldhafte Beschädigung haftet der Verursacher.

Störungsrufnummer 0800 3629-477
 Servicenummer siehe Anschreiben

Die Netzauskunft wurde automatisch aus dem geographischen Informationssystem der Netze BW GmbH generiert.
 Datum: 11.01.2022

4. Eingegangene Stellungnahmen:

4.1 Regierungspräsidium Stuttgart

Keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums, die Fachabteilungen nehmen bei Bedarf jeweils direkt Stellung.

Stellungnahme Raumordnung Email vom 11.02.2022: Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach:

KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen. Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind: **Abt. 3 Landwirtschaft** Frau Cornelia Kästle Tel.: 0711/904-13207 Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de; **Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen** Herr Karsten Grothe Tel. 0711/904-14224 Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de; **Abt. 5 Umwelt** Frau Birgit Müller Tel.: 0711/904-15117 Birgit.Mueller@rps.bwl.de; **Abt. 8 Denkmalpflege** Herr Lucas Billitsch Tel.: 0711/904-45170 Lucas.Billitsch@rps.bwl.de

Abwägung: Kenntnisnahme

Stellungnahme Mobilität, Verkehr, Straßen mit Email vom 21.02.2022: . Das Regierungspräsidium Stuttgart - Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen, nimmt zu dem geplanten Vorhaben Stellung. Die geplanten Änderungen kann aus Sicht des Regierungspräsidiums Stuttgart - Baureferat Heilbronn - zugestimmt werden. Es bestehen keine weiteren Einwendungen. Unsere krankheitsbedingt verspätete Rückmeldung bitten wir zu entschuldigen.

Abwägung: Kenntnisnahme

4.2 Landratsamt Heilbronn vom 14.02.2022, 2022- 100005- BL:

4.2.1 Stellungnahme Natur- und Artenschutz: Die geplante Änderung umfasst die Aufstellung einer größeren als die bisher im Bebauungsplan festgesetzten Werbeanlage von 1 m². Zukünftig sollen diese bis zu 3 m² (freistehend) bzw. bis zu 5 m² (an Gebäuden) zulässig sein. Die Änderung ist als geringfügig zu bewerten. Schutzgebiete oder nach §33 NatSchG/ §30 BNatSchG geschützte Biotope sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Folgendes soll eingehalten werden: Der im Textteil der Änderung aufgeführte Hinweis zur Beleuchtung und Naturschutz ist entsprechend umzusetzen und einzuhalten. Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind unzulässig.

Abwägung: Kenntnisnahme

4.2.2 Stellungnahme Straßen und Verkehr: Das Plangebiet befindet sich in Nordheim und grenzt direkt an die L 1106 an. Straßenbaurechtlich liegt das Vorhaben außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen zukünftig größere, als die im Bebauungsplan bisher zulässigen 1m² großen Werbeanlagen zugelassen werden. Grundsätzlich sind Hinweisschilder und Informationstafeln außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze nicht zulässig. Der Bereich um den geplanten Standort hat jedoch einen starken Innerortscharakter und es wird mit eher geringerer Geschwindigkeit gefahren. Die Ablenkung des Verkehrsteilnehmers wird daher als nicht gravierend eingestuft. Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen daher keine Bedenken.

Abwägung: Kenntnisnahme der Hinweise

Das Regierungspräsidium Stuttgart, als zuständiger Straßenbaulastträger der L 1106, ist ebenfalls zu beteiligen.

Abwägung: Das Regierungspräsidium wurde ebenfalls beteiligt (siehe Punkt 4.1)