



FÜR DAS GANZE BAUGEBIET GILT (AUSNAHME MISCHEBETE ÖSTLICH DER FACHRIESENSTRASSE)  
 WA I  
 0,4 0,5  
 2 WE α  
 SO, DN 30-35°

MI I  
 0,4 0,5  
 α  
 SO, DN 30-35°

### ZEICHENERKLÄRUNG

#### PLANUNGSRECHT (§ 9 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (siehe Textteil C.1.1)	§ 4 BauVO
2 WE	Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben	§ 9(1)6 BauGB
MI	Mischgebiet (siehe Textteil C.1.2)	§ 6 BauVO
—•—•—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16(5) BauVO
II	Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze	§ 17(4) und § 18 BauVO
0,4	Grundflächenzahl - max.	§ 19 BauVO
0,5	Geschäftszahl - max. (siehe Textteil C.1.5)	§ 20 BauVO
α	Abweichende Bauweise wie offene Bauweise, zulässig sind z.B. Doppelhäuser bis max. 20,0 m Länge	§ 22(4) BauVO
—	Baugrenze	§ 23(3) BauVO
←	Stellung der baulichen Anlagen: Gebäudeausrichtung der Hauptgebäude	§ 9(1)2 BauGB
—	Von der Bebauung freizuhaltende Fläche, Sichtfeld (siehe Textteil C.1.5)	§ 9(1)10 BauGB
—	Verkehrsfächen mit Zweckbestimmung	§ 9(1)11 BauGB

—	Fahrbahn	§ 9(1)2a BauGB
P	gemeinsame Nutzung (verkehrsbrunnt)	
—	Parkplatz	
—	Feldweg	
—	Gebweg, Fußweg	
—	Grünfläche	
—	Anschluss an die Verkehrsflächen	§ 9(1)11 BauGB
—	Einfahrtbereich	
—	hierich ohne Ein- u. Ausfahrt	
—	Höhenlage der Verkehrsfläche	§ 9(2) BauGB
—	Versorgungsfläche: Trafostation	§ 9(1)12 BauGB

—	öffentliche Grünfläche: Kinderspielfeld	§ 9(1)15 BauGB
—	Fläche zur Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzwand	§ 9(1)24 BauGB
—	Flächen für Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG (siehe Textteil C.1.5)	§ 9(1)24 BauGB
—	Anpflanzung Einzelbaum	§ 9(1)25a BauGB
—	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (siehe Textteil C.1.7a)	§ 9(1)25a BauGB

—	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	§ 9(1)26 BauGB
—	Abgrabungen	
—	Aufschüttungen	
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9(7) BauGB

#### BAUORDNUNGSRECHT (§ 73 LBO)

SD	Satteldach
DN	Dachneigung
←	dominierende Färfstrichtung der Hauptgebäude

### ZEICHENERKLÄRUNG

#### A. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetz (BauG) von 8.12.1986 (BGBI. I S.2253)  
 Baunutzungsverordnung (BauVO) 1988, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.3.1987 (BGBI. I S.174)  
 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6.3.1986, in der Fassung vom 28.11.1988 (GBl. B-W S.270), der 1988 S.359, zuletzt geändert am 1.4.1988 (GBl. B-W S.51)

#### B. AUFHEBUNGEN

Das innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen und baurechtlichen Festsetzungen der Gemeinde Nordheim werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Geroldsgrund", rechtskräftig seit dem 10.7.1987.

#### C. FESTSETZUNGEN

in Ergänzung der Planzeichnung samt Zeichenerklärung wird festgesetzt:

#### C.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)**  
Die Ausnahmen nach § 4(5) BauVO sind nicht zulässig (§ 1(5) BauVO).
- Mischgebiet (§ 6 BauVO)**  
Die Ausnahmen nach § 6(5) BauVO sind nicht zulässig (§ 1(5) BauVO).
- Geschäftfläche (§ 20 BauVO)**  
Bei der Ermittlung der Geschäftsfläche werden die Flächen von Garagen und Stellplätzen in Vollgeschossen nicht angerechnet (§ 2(4)(2) BauVO).
- Flächen für Garagen (§ 9(1)4 BauGB in Verbindung mit § 23(5) BauVO)**  
Garagen und Garagenstellplätze sind grundsätzlich nur zulässig, wenn die notwendigen sturmeschutztechnischen Anforderungen an überdachten Garagenstellplätze erfüllt sind und die baulichen Voraussetzungen (§ 2(4)(2) BauVO) gegeben sind.
- Von der Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9(1)10 BauGB)**  
Die Sichtfelder sind von jeder Sichtbehinderung befreit. Bei der Ermittlung der freizuhaltenden Fläche sind als Sichtbehinderung nur Gebäude mit einer Höhe von mehr als 0,8 m freizuhalten.
- Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1)24 BauGB)**  
In den Baugebietsergrenzen sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsmittel Vorkerhungen (Grundkörpergestaltung, baurechnische Maßnahmen) zu treffen, welche die sinnvolle Erhaltung der Luftqualität gewährleisten (DIN 18 005 Entwurf 1982; tags 55 (08A), nachts 45 (08A)) sicherstellen.
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1)25a BauGB)**  
a) Im Sinne der Einzelzeichnung in Laubbäumen sind hochwachsende, baurechnische Maßnahmen zu treffen, welche die sinnvolle Erhaltung der Luftqualität gewährleisten (DIN 18 005 Entwurf 1982; tags 55 (08A), nachts 45 (08A)) sicherstellen.  
b) Die flächigen Pflanzgebiete sind, unter Beachtung der Bestimmungen des Nachbarrechtes, gruppenhaft mit hochwachsenden, baurechnischen Maßnahmen zu versehen, dabei ist mindestens alle 10 m ein Baum anzupflanzten.  
c) Die Lärmschutzwand ist in sich überhöhter Form mit heimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen, dabei sind vorgelagerte Bepflanzungen (z.B. Stauden, Büsche) beiseite zu räumen und durchgehenden mit 2/3 der Wandflächen durch Pflanzungen verdeckt sein.
- Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Stützwerke (§ 9(1)26 BauGB)**  
Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen unterirdischen Stützwerke (Hinterfüllung von Baugruben und Rabatten) sind bis max. 0,25 m Breite und max. 0,4 m Tiefe unterhalb der Geländeoberfläche zulässig, in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig.

#### C.2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO)

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73(1) LBO)**  
a) Fassaden:  
Zulässig sind nur verputzte Fassaden mit dunklen erdigen Farbtonen.  
b) Deckung der geneigten Dachflächen:  
Zulässig sind nur kleinteilige Formate mit rotbraunen bis roten bis rotbraunen Farbtonen.
- Außenantennen (§ 73(1)3 LBO)**  
Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne nicht möglich ist, ist die Antenne nur 1 Außenantennenanlage zulässig.
- Niederspannungsfreileitungen (§ 75(1)4 LBO)**  
Niederspannungsfreileitungen sind für Neubauten nicht zulässig.
- Einfriedigungen entlang der Grenzen zu den Verkehrsflächen (§ 73(1)5 LBO)**  
Tote Einfriedigungen sind auf eine Höhe von max. 0,5 m zu beschränken. Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie als Draht- oder Holzzaun sind, 1,0 m hinter der Grenze zur Verkehrsfläche errichtet werden und durch Hecken verdeckt sind.
- Gebäudehöhen (§ 73(1)7 LBO)**  
In der im Mittel gemessenen Freiflächenzone der Fläche bis zum Schwellenpunkt von Wand mit Dachhaut auf sind, bei jeder Straßenseite:  
bei 1 Vollgeschos max. 5,75 m  
bei 2 Vollgeschossen max. 4,50 m  
Firsthöhen:  
bei 1 Vollgeschos max. 7,20 m über EFH  
bei 2 Vollgeschossen max. 7,50 m über EFH.

M 1:500

KARTENSTAND SEPT 1987

### NORDHEIM-NORDHAUSEN LKR HN BEBAUUNGSPLAN GEROLDSGRUND 1.ÄNDERUNG

Für den Entwurf und die Bearbeitung sowie die Übereinstimmung der Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster (Stand Sept. 1987)  
 Heilbronn, den 26.10.1987/12.02.1988/7.3.1988

Ing. Büro für Vermessung u. Bauleitplanung  
 Rolf-Erich u. Walter Moser  
 71 Heilbronn, Karlstr. 80, T. 07141/10061

Vermessungsingenieur  
 öffentlich bestellt und vereidigt

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gen. § 2(1) BauGB an 12.10.1987  
 Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes gen. § 2(1) BauGB an 15.10.1987  
 Als Entwurf aufgestellt gen. § 1(3) BauGB an 12.2.1988  
 Auslegung bekannt gemacht gen. § 3(2) BauGB von 10.3.1988 bis 24.3.1988  
 Ausgelegt gen. § 3(2) BauGB am 24.3.1988  
 Als Satzung beschlossen gen. § 10 BauGB am 16.5.1988  
 Anzeigzeit gen. § 11 BauGB dem LKR Nordheim am 24.5.1988  
 In Kraft gesetzt gen. § 12 BauGB am 21.7.1988

Die am 16.5.88  
 Bestimmung wird nicht beanstandet. z.B. Nordheim, den 21.7.1988  
 12 Juli 1988

Die am 16.5.88  
 Bestimmung wird nicht beanstandet. z.B. Nordheim, den 21.7.1988  
 12 Juli 1988