T E X T T E I L - Bebauungsplan -

(planungsrechtliche Bestimmungen nach BauGB und BauNVO)

zum Bebauungsplan **"Ortskern Nordhausen; 1. Änderung"**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind:

• das Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

• die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

• die Planzeichenverordnung (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

mit den jeweils gültigen Änderungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen und Vorschriften getroffen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 **Dorfgebiete (MD 1, MD 2 und MD 3)** (§ 5 BauNVO)

In den festgesetzten Dorfgebieten sind die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 -8 BauNVO zugelassen.

Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO allgemein zugelassene Nutzung (Tankstellen) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise vorgesehene Nutzung (Vergnügungsstätten) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)** (§ 19 BauNVO)

(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

Ausnahme: Die festgesetzte Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO kann ausnahmsweise um 0,2 auf 0,8 erhöht werden, wenn dies städtebaulich zur Einfügung in das Straßen- und Ortsbild geboten ist (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2 **Höhe baulicher Anlagen (HbA)** (§§ 16 und 18 BauNVO)

(siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen)

a) **Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH)**

Die Höhenangaben des Erdgeschossrohfußbodens dürfen maximal 0,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche oder der Verkehrsfläche (sofern sie an die Verkehrsfläche angrenzen) liegen. Abweichungen von + 0,3 m sind zulässig, wenn dies zur Entwässerung im Freispiegelgefälle erforderlich ist sowie bei Bestandsgebäuden.

b) **Traufhöhen (TH)**

Die Traufhöhen sind als Höchstmaße über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgesetzt und gelten bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut.
TH = Traufhöhen über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe.

c) **Firsthöhen (FH)**

Die Firsthöhen sind als Höchstmaße über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgesetzt und gelten für die oberste Begrenzung der Dachflächen (z.B. First der Satteldächer und geneigten Dachflächen).
FH = Firsthöhen über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO).
Im Baugebietsteil **MD 3**

a1 = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
Im Baugebietsteil **MD 1**

- dürfen die Gebäude auf einer seitlichen Grundstücksgrenze erstellt werden.
- muss die Abstandsfläche zur anderen Grundstücksgrenze bzw. der Gebäudeabstand zwischen benachbarten Gebäuden mindestens 3,0 m betragen.
- darf die Gebäudelänge entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (West- und Waldenserstr.) maximal 10,0 m betragen.

a 2 = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Im Baugebietsteil **MD 2**

- dürfen die Gebäude auf einer seitlichen Grundstücksgrenze erstellt werden.
- muss die Abstandsfläche zur anderen Grundstücksgrenze bzw. der Gebäudeabstand entsprechend den Vorschriften der Landesbauordnung eingehalten werden.
- darf die Gebäudelänge maximal 11,0 m betragen.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

(entsprechend Festlegungen in der Planzeichnung)

4.1 **Baugrenzen** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Festsetzungen der Baugrenzen gelten oberhalb der Geländeoberfläche laut Planeintrag.

4.2 **Baulinien** (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Die Gebäude sind auf der Baulinie zu erstellen.

5 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(entsprechend Festlegung in der Planzeichnung)

Die im Lageplan zeichnerisch festgelegte Stellung baulicher Anlagen ist für den Hauptbaukörper maßgebend.

6 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Baugebietsteil MD 1:

Im Baugebietsteil MD 1 ist die Erstellung von Garagen sowie offenen Garagen (Carports bzw. überdeckten Stellplätzen) wie folgt beschränkt:

- sie dürfen nicht innerhalb eines Abstands bzw. Tiefe von 12,0 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche der West- und Waldenserstraße erstellt werden.
- sie dürfen ausnahmsweise in das Hauptgebäude integriert erstellt werden, wenn das Hauptgebäude eine Traufhöhe von mindestens 4,5 m aufweist

(Einfahrten und Anordnung der Garagentore siehe örtliche Bauvorschriften Nr. 1.1.2)

Baugebietsteil MD 2 und MD 3:

Im Baugebietsteil MD 2 und MD 3 dürfen Garagen, Carports und überdeckte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den besonders festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen erstellt werden.

Hinweis: Offene Stellplätze sind in den Baugebietsteilen MD 1, MD 2 und MD 3 im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zugelassen. Sie sind nicht in den privaten Grünflächen zulässig.

7 Flächen für den Gemeinbedarf (Gb) (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Gb = Gemeinbedarfsfläche der evangelischen Kirchengemeinde. Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie die Aussegnungshalle.

8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf sechs Wohnungen pro Gebäude.

9 Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(siehe Festlegungen in der Planzeichnung)

Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

a) Öffentlicher Platz

Innerhalb der als “Platz“ festgesetzten Fläche dürfen Fußwege und Treppenanlagen angelegt, Auf- und Abtragungen vorgenommen, Flächen bepflanzt, gestaltet und gepflastert sowie Einrichtungen (z.B. Wartehäuschen, Brunnen, Bänke usw.) erstellt werden.

b) öffentliche Parkplätze

(siehe Eintrag in der Planzeichnung)

c) Mischverkehrsflächen:

Die festgelegten Mischverkehrsflächen dienen dem Anlieger- und Fußgängerverkehr und können zur optischen Gliederung mit unterschiedlichen Belägen und Bepflanzungen gestaltet werden.

Hinweis:

Von der im Lageplan dargestellten Auf- bzw. Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen sowie von den ausgewiesenen Bäumen in den Verkehrsflächen kann beim Straßenausbau abgewichen werden, wenn dies mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist.

10 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

(Flächen für Versorgungsanlagen und Rohstoffcontainer siehe Festlegung in der Planzeichnung)

11 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

11.1 **Öffentliche Grünflächen**

a) Grünfläche – Grünanlage

Die ausgewiesene Grünfläche dient als Grünanlage. Innerhalb ihrer Fläche dürfen Fuß- und Fahrwege zum Begehen und zur Pflege dieser Fläche angelegt und Geländemodellierungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen vorgenommen werden.

b) Grünfläche – Friedhof (entsprechend Eintrag in der Planzeichnung)

11.2 **Private Grünflächen**

Grünfläche und Gartenland

12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Bei Abbrucharbeiten, Gehölzrodungen und Baumaßnahmen muss eine artenschutzrechtliche Begutachtung erstellt werden. Die Untersuchungshäufigkeit ist abhängig von den geplanten Maßnahmen und sollte mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Eine artenschutzrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung ist mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

lr = Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
Die ausgewiesenen Flächen dienen zum Einlegen und Unterhalten von Ver- und Entsorgungsleitungen und Anlagen.

Hinweis:

Die dargestellte Fläche darf nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit dem Leitungsträger bebaut, bepflanzt und sonst genutzt werden. Das gilt auch für eine Veränderung des bestehenden Geländes. Das Recht darf auf Dritte übertragen werden.

gr = Die ausgewiesenen Flächen dienen als Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit. Von der im Plan dargestellten Lage des Rechts darf beim Ausbau des Gehwegs in geringem Umfang abgewichen werden.

fr = Die ausgewiesene Fläche dient als Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit.

14 Flächen für Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(siehe auch Hinweis III. Nr. 7 Nachbarrecht)

Pflanzgebote für Einzelbäume

Es sind standorttypische Laubbäume zu pflanzen, dauernd zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 2 m abweichen.

15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 1,5 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topografischer Unebenheiten. Stützfundamente, die zum Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,3 m zu dulden.

16 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In den Baugebietsteilen MD 1, MD 2 und MD 3 sind Nebenanlagen als Gebäude (darunter fallen nicht Garagen und Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. In den privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nur als Geschirr-/Gerätehütten zulässig.

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Lärmimmissionen:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans entlang der Waldenser- und Oststraße ist als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung bis zur Verkehrsübergabe der geplanten Umgehungsstraße Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen wären (Lärmschutz).

III. Hinweise

1 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz
Die wasserrechtlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetztes (WHG), insbesondere über das Erfordernis einer behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserab- und Grundwasserumleitung, Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Erdaufschlüsse, Freilegen von Grundwasser sind zu beachten.

2 Bodenschutz
Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und LBodSchAG) sind zu beachten.

3 Denkmalschutz
3.1 Archäologische Denkmalpflege

Der Bebauungsplan umfasst nachfolgend aufgeführte archäologische Prüffälle bzw. nachfolgendes archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG:

- Ehemalige Waldensersiedlung Nordhausen (Prüffall, 1M)
- (Abgegangene) ev. Pfarrkirche mit Friedhof (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, 2M)
- Abgegangene Kelter (Prüffall, 3M)

Auf die nachstehende Kartierung wird verwiesen.

Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

Geplante Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Areale bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Je nach Art und Umfang baulicher Maßnahmen können archäologische (Vor-) Untersuchungen und ggf. Ausgrabungen erforderlich werden, die ggf. vom Vorhabenträger zu finanzieren sind. Eine abschließende Stellungnahme erfolgt im Einzelfall anhand konkreter Angaben und Materialien zum Planvorhaben.

3.2 Bau- und Kulturdenkmale

Denkmalschutz nach § 2 Denkmalschutzgesetz. Die Einzelanlagen bzw. Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Auf die „Historische Ortsanalyse zum Waldenserdorf Nordhausen“ des Regierungspräsidiums Stuttgart – Referat Denkmalpflege vom September 2006 wird hingewiesen.

4 Pflichten des Eigentümers
Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs.1 BauGB).

5 Bodenbelastungen (siehe auch Nr. 7)
Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so sind unverzüglich das Landratsamt Heilbronn zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

6 Lärmschutz
Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil1 - Schallschutz im Städtebau - sind zurzeit entlang der Landesstraße L 1106 überschritten. Es wird deshalb empfohlen, passive Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen (Lärm) zu treffen. Nach Verkehrsübergabe der geplanten Ortsumfahrung soll die Ortsdurchfahrt als Gemeindestraße zurückgestuft werden. Aufgrund der dann zu erwartenden Verkehrsentlastung sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung zu erwarten.

7 Altlastverdächtige Flächen
Waldenser Straße 23: Auf dem Grundstück Waldenser Straße 23 wurden von 1958 bis 1997 eine Kfz - Werkstatt und Tankstelle betrieben, sodass diese Fläche als altlastverdächtig eingestuft ist.

In der flächendeckenden historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen ist der Bewertungsvorschlag „Belassen“ angegeben. Bei einem eventuell künftigen Bauvorhaben oder einer sensiblen Umnutzung wird eine Neubewertung der Fläche empfohlen. Sollte bei Umnutzungen oder bei Bau- und Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so sind unverzüglich das Landratsamt Heilbronn zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

T E X T T E I L

- örtliche Bauvorschriften nach LBO -

zum Geltungsbereich des Bebauungsplans
„Ortskern Nordhausen; 1. Änderung“

Rechtsgrundlagen der Bestimmungen und Vorschriften dieser Satzung sind:

- die Landesbauordnung (**LBO**) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357)
- die Planzeichenverordnung (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

mit den jeweils geltenden Änderungen.

Im Geltungsbereich der „Satzung über die örtlichen Bauvorschriften“ werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Vorschriften getroffen:

I. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 Gestaltungsvorschriften

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1.1 Dachgestaltung

a) Dachform, Dachneigung (DF, DN) (Baugebietsteile MD 1 MD 2 und MD 3)

(Festsetzung für das Hauptgebäude entsprechend Eintrag im Lageplan)

Hauptgebäude:

SD = Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 48° im Baugebietsteil MD 1, von mindestens 40° in den Baugebietsteilen MD 2 und MD 3 zulässig. Auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Gebäudeteilen sind andere Dachformen zugelassen.

Garagen:

Garagen, die nicht in das Hauptgebäude einbezogen sind, dürfen nur mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 25 ° oder mit einem begrünten Flachdach erstellt werden.

b) Dachdeckung (Baugebietsteile MD 1 MD 2 und MD 3)

Als Dachdeckung ist nur Ziegeldeckung sowie Betondachstein in roten bis rotbraunen Farbtönen zugelassen. Die Errichtung von Solaranlagen ist zulässig.

c) Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel (Baugebietsteile MD 1 und MD 2)

Dachgauben (Dachaufbauten) sind in den Baugebietsteilen mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- Es sind nur Schleppgauben zugelassen.
- die Summe der Breiten aller Dachgauben einer Dachfläche darf höchstens 40 % der dazugehörenden Dachlänge betragen.
- der Abstand der Dachgaube von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,5 m betragen.
- der Abstand der Gaube von der Traufe (Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut) muss mindestens 0,3 m betragen.

Nebenfirste sind in den Baugebietsteilen MD 1 nicht zugelassen.

Dacheinschnitte sind im Baugebietsteil MD 1 und MD 2 nicht zugelassen:

Zwerchgiebel sind im Baugebietsteil MD 1 nicht zugelassen.

1.1.2 Fassadengestaltung und sonstige äußere Gestaltung (Baugebietsteile MD 1)

Im Einzelnen gelten folgende weitergehende Vorschriften:

Material bzw. Gestaltung der Außenfassade:

Es sind nur Putzfassaden zugelassen.
Das Freilegen von Fachwerk ist nur ausnahmsweise zugelassen.
Die Fassadengestaltung von Neubauten mit aufgesetztem Fachwerk ist unzulässig.
Die Sockel der Gebäude sind in Putz, Naturstein (nicht poliertes und nicht spiegelndes Material) sowie in Sichtbeton zugelassen.

Dachvorsprünge:

Dachvorsprünge müssen an der Giebelseite entlang der West- und Waldenserstraße mit einem Überstand von mindestens 0,1 m, jedoch höchstens 0,3 m ausgeführt werden.

Vordächer, Balkone und Kamine:

Vordächer und Balkone sowie jegliche vorgesetzten Kamine (auch Abzugskamine aus Edelstahl) sind an der Straßenfront der West- und Waldenserstraße nicht zulässig.

Fenster und Fensterläden:

Entlang der West- und Waldenserstraße sind Fenster nur als vertikal stehende Rechtecke mit einer Fläche von maximal 1,8 m² zulässig. Zwischen benachbarten Fenstern eines Gebäudes ist ein Mauerstreifen von mindestens 0,3 m zu belassen. Rollladenkästen der Fenster sind entlang der Straßenfront in die Wand ohne Überstand zu integrieren. Klappläden sind zugelassen.

Einfahrten und Eingänge bzw. Tore und Türen:

Direkte Zufahrten und Zugänge bzw. Garagentore und Hauseingänge (Türen) sind unmittelbar von der Straßenfront entlang der West- und Waldenserstraße nicht zugelassen.

1.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
In den Baugebietsteilen MD 1, MD 2 und MD 3:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs zugelassen. Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe angebracht oder erstellt werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Im Baugebietsteil MD 1:

Weitergehend zu den oben angegebenen Vorschriften ist im Baugebietsteil MD 1 die Größe der Werbeanlage (Beschriftung, Werbetafel oder -plakat usw.) auf der Fassade nur bis zu einer Fläche von max. 1,2 m² je Wandfläche bzw. Hausseite zugelassen.
Werbeanlagen als Ausleger dürfen nur mit einem Überstand gegenüber der Hauswand von max. 1,0 m und mit einer Fläche von max. 0,6 m² erstellt werden.

1.3 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
In den Baugebietsteilen MD 1, MD 2 und MD 3:

Einfriedigungen jeder Art sind auf eine Höhe von 1,5 m über dem Gelände beschränkt.

1.4 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
In den Baugebietsteilen MD 1, MD 2 und MD 3:

Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehaußenantenne bzw. Schüssel zulässig.

Im Baugebietsteil MD 1:

Weitergehend zur oben angegebenen Vorschrift sind im Baugebietsteil MD 1 in einem Abstand von 7,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der West- und Waldenserstraße keine Antennen oder Empfangsschüsseln zulässig. Sie dürfen weiterhin nicht an der Außenfassade, sondern nur auf der Dachfläche der Gebäude angebracht werden.

1.5 Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO) (Baugebietsteile MD 1, MD 2 und MD 3)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Bestehende Freileitungen besitzen Bestandsschutz.

1.6 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 2 Stellplätze/Wohnungen erhöht.

1.7 Ökologische Vorschriften (§ 74 Abs. 3 LBO)
Bodenaushub, Höhenlage der Baugrundstücke (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub darf die Geländeoberfläche der Baugrundstücke für die Verwendung des Aushubmaterials bis zu einer Höhe von 0,4 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgefüllt werden.

Das aufgeschüttete künftige Gelände ist an die Höhenlage der Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen mit flachen Böschungen anzugleichen.

II. Hinweise

1. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt. Insbesondere wird auf § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO verwiesen.

2. Dachflächenwasser

Die Nutzung und das Auffangen bzw. Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen.

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Nordheim
Gemarkung: Nordhausen

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Ortskern Nordhausen; 1. Änderung

Maßstab 1: 500

Projektnummer: 3 2019 0449

Käser ingenieure
Vermessung · Stadtplanung
Käser Ingenieure GmbH + Co. KG
Büro Untergruppenbach
Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach
Tel.: 07131-… , Fax: …-26
info@kaeser-ingenieure.de
www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 20.09.2019 / 09.01.2020

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§§ 2 (1), § 13a BauGB)		am	25.10.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)		am	31.10.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	von 11.11.2019	bis	11.12.2019
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)		am	21.02.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am	25.06.2020
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	von 06.07.2020	bis	07.08.2020
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)		am	25.09.2020

Ausgefertigt: Nordheim, den 28.09.2020

Harald Michelbach, Stellv. Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft – Treten (§ 10 (3) BauGB) am 01.10.2020

Zur Beurkundung:

Harald Michelbach, Stellv. Bürgermeister