



ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

--- Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Landkreis:	Heilbronn	ENTWURF	
Gemeinde:	Nordheim		
Gemarkung:	Nordheim		
Bebauungsplan			
"Weißen II, 1. Änderung (Textteiländerung)"			
Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:	ALKIS Stand:
1:2000	07.10.2024	3 2024 0556	2024
		Vermessung · Stadtplanung Käser Ingenieure GmbH + Co. KG Büro Untergruppenbach Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach Tel.: 07131 / 58 23 0-0, Fax: - 26 info@kaeser-ingenieure.de www.kaeser-ingenieure.de	

Maßstab 1:2000



Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Nordheim
Gemarkung: Nordheim

Bebauungsplan

„Weihen II, 1. Änderung (Textteiländerung)“

Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Maßstab 1:2000

ENTWURF

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 3 2024 0556



Vermessung · Stadtplanung

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

Büro Untergruppenbach

Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach

Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26

info@kaeser-ingenieure.de

www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 07.10.2024

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) und Beschluss der Veröffentlichung
im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB) am 18.10.2024

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)
und ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet bzw.
der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB) am.....

Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung
(§ 3 (2) BauGB) vom..... bis

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) am.....

Ausgefertigt: Nordheim, den

.....
Schiek, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des
Bebauungsplans, Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

.....
Schiek, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231). Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Aufhebungen: Die bisher im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen zur Bauweise (3.) werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung (Geltungsbereich) wird folgendes festgesetzt:

Bebauungsplan „Weihen II, 1. Änderung (Textteiländerung)“

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Wie offen, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans „Weihen II“, In-Kraft-getreten am 30.07.1992, behalten ihre Gültigkeit.

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Nordheim
Gemarkung: Nordheim

Bebauungsplan

„Weihen II, 1. Änderung (Textteiländerung)“

Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

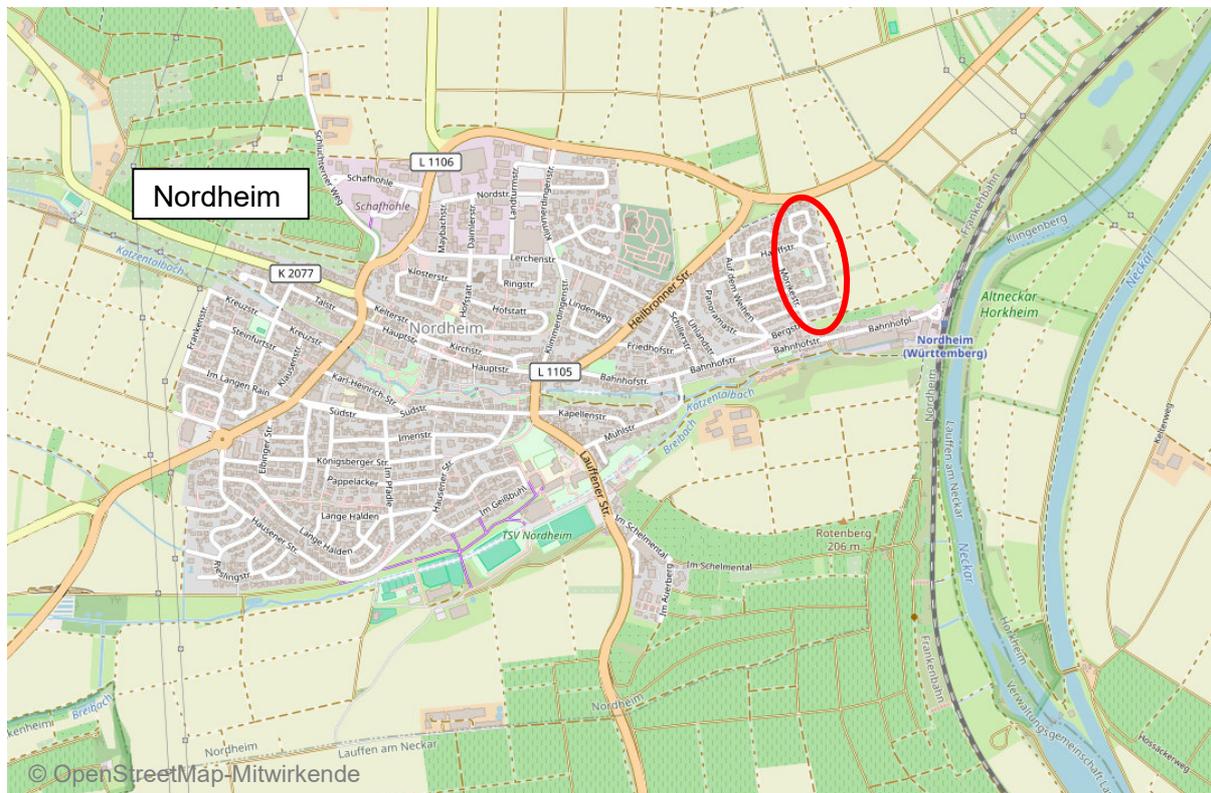
Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst das Wohngebiet „Weihen II“, im Osten der Gemeinde Nordheim. Es entspricht mit Ausnahme der umliegenden Verkehrsflächen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weihen II“ von 1992 und wird im Norden durch die Landesstraße L 1106, im Süden durch die Bebauung der Hölderlinstraße und im Westen durch die Mörikestraße begrenzt. Im Osten grenzt das Baugebiet an die freie Landschaft.



2. Erfordernis der Planaufstellung/Ziel und Zweck der Planung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

Das Baugebiet „Weißen II“ ist nahezu komplett aufgesiedelt. Der Gemeinde liegt ein Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Einliegerwohnung auf zwei Flurstücken in der Hauffstraße vor. Das Bauvorhaben überschreitet die festgesetzte maximale Gebäudelänge um ca. 10 m, die weiteren städtebaulichen Vorgaben werden eingehalten, insbesondere die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe. Eine Befreiung von der festgesetzten maximalen Gebäudelänge im vorgesehenen Umfang ist nach Rücksprache mit den Unteren Baurechtsbehörde nicht möglich. Aufgrund der abgewinkelten Ausformung des Baugrundstücks ist die Bebauung etwas erschwert. Das Bauvorhaben nimmt die Ecksituation auf und richtet sich am Straßenverlauf der Hauffstraße aus. Durch die abknickende Bauflucht ist die Längewirkung des Gebäudes reduziert.

Die Gemeinde begrüßt die Schließung der noch verbliebenen Baulücken. Die Änderung begünstigt eine flexiblere Bebauung im gesamten Baugebiet, insbesondere aber auf den verbliebenen Baugrundstücken.

Die Änderung beschränkt sich auf die bisher geltende Festsetzung zur Bauweise (C.3). Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine abweichende Bauweise (a) fest, wonach Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 15 m Länge und mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise zulässig sind. Zukünftig soll die Gebäudelängenbeschränkung entfallen. Es gilt dann die offene Bauweise, zugelassen sind wie bisher nur Einzel- und Doppelhäuser. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO darf die Länge der zulässigen Gebäude dann 50 m betragen.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans „Weißen II“ behalten ihre Gültigkeit.

3. Auswirkungen der Bauleitplanung / Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden abgesehen. Außerdem wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Aufgrund der auf die Bauweise beschränkten, d.h. geringfügigen, Änderung ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Bebauungsplanänderung nicht nachteilig betroffen sind. Die allgemein gültigen artenschutzrechtlichen Vorgaben sind auf der Ebene der einzelnen Bauvorhaben einzuhalten.

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 07.10.2024

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung