

**Durchführungsvertrag**  
**zum**  
**Vorhaben- und Erschließungsplan**



zwischen

der **Gemeinde Nordheim**, vertreten durch Herrn Bürgermeister Volker Schiek, Rathaus, Hauptstraße 26, 74226 Nordheim

- im Folgenden: Gemeinde -

und

der **Firma Böhlinger Creativbau GmbH**, vertreten durch die Geschäftsführer, Herrn Otto Böhlinger, Frau Susanne Krueger und Herrn Dr. Philipp Clemens, Wilhelmstraße 14, 74072 Heilbronn

- im Folgenden: Bauherrin -

**Vorbemerkung:**

Zwischen der Gemeinde und der Bauherrin wurde am 15.01./26.03.2021 ein Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan auf der Basis des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Auerberg“ abgeschlossen. Gegenstand dieses Vertrages war die Absicht, im Bereich der Flurstücke 3089, 3089/1 und 3096 südwestlich der Straßen „Im Schelmental“ und „Im Auerberg“ verdichtete Wohnbebauung zu realisieren. Der entsprechende Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg“ wurde vom Gemeinderat am 25.06.2021 als Satzung beschlossen und ist am 01.07.2021 rechtskräftig geworden.

Aufgrund einer geänderten Marktlage erfolgte durch die Bauherrin eine erste Änderung des Bauungskonzeptes. Mehrfamilienhäuser wurden in Teilen durch kleinere Gebäude ersetzt. Der ursprüngliche Durchführungsvertrag aus dem Jahr 2021 wurde daraufhin aufgehoben und durch die Regelungen des neuen Durchführungsvertrags – abgeschlossen am 09.09./24.10.2022 – ersetzt. Der entsprechende Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg, 1. Änderung“ wurde vom Gemeinderat am 21.10.2022 als Satzung beschlossen und ist am 27.10.2022 rechtskräftig geworden.



Wegen anhaltender Veränderungen am Wohnungsmarkt beabsichtigt die Bauherrin nunmehr eine zweite Änderung des Bebauungskonzeptes im nördlichen Bereich des Plangebiets. Auf dem Flurstück 3089/1 und auf Teilen des Flurstücks 3089 sollen die Wohnungsanzahl reduziert und auf eine große gemeinsame Tiefgarage – zugunsten von dezentralen, oberirdischen Stellplätzen sowie in die Gebäude integrierte halb parterre gelegene Garagen – verzichtet werden. Die Gemeinde kann diese geänderten Planungsvorstellungen mittragen und hat am 28.06.2024 beschlossen, den Bebauungsplan erneut zu ändern.

Der bisher bestehende Durchführungsvertrag aus dem Jahr 2022 ist deshalb für den Bereich Flurstück 3089/1 und den nördlichen Teil des Flurstücks 3089 (genaue Abgrenzung des Vertragsgebietes entsprechend Teil I, § A1, Abs. (2)) aufzuheben und durch die nachfolgenden vertraglichen Regelungen zu ersetzen.

## **Teil I Allgemeines**

### **§ A1 Gegenstand des Vertrages**

- (1) Gegenstand dieses Vertrages ist die Bebauung auf dem Flurstück 3089/1 und dem nördlichen Teil des Flurstücks 3089, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 27.02.2024 dargestellt ist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 27.02.2024 ist als Anlage 2 diesem Vertrag beigefügt.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzte Fläche. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnen am Auerberg, 2. Änderung“ (Anlage 1) ist mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans identisch.

### **§ A2 Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Der Lageplan samt Textteil zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Auerberg, 2. Änderung“ der Gemeinde Nordheim in der Fassung vom 27.05.2024 mit den Grenzen des Vertragsgebiets (Anlage 1).
- b) Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 27.02.2024 (Anlage 2).

## **Teil II**

### **Vorhaben**

#### **§ V1**

##### **Beschreibung des Vorhabens**

Das Vorhaben betrifft die Errichtung der im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebenen Wohngebäude (fünf Mehrfamilienhäuser) sowie oberirdische Stellplätze, in die Gebäude integrierte, halb parterre gelegene Garagen und Außenanlagen (einschl. eines Spielgeländes).

#### **§ V2**

##### **Durchführungsverpflichtung**

- (1) Die Bauherrin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Die Bauherrin verpflichtet sich darüber hinaus, die im Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg, 2. Änderung“ vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz der Natur sowie stadtoökologisch wirksame Maßnahmen umzusetzen.
- (3) Die Bauherrin verpflichtet sich weiter, innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die dort vorgesehene Bebauung einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen. Die Bauherrin wird spätestens zwölf Monate nach Rechtskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von fünf Jahren fertigstellen.
- (4) Die Fristen nach Abs. (3) können einvernehmlich vor deren Ablauf verlängert werden.
- (5) Der Bauherrin ist bekannt, dass die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB aufheben soll, wenn die Bauherrin nicht innerhalb der in Abs. (3) genannten Fristen das Vorhaben beginnt und abschließt.

#### **§ V3**

##### **Vorbereitungsmaßnahmen**

Die Bauherrin wird alle für die Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen rechtzeitig durchführen. Dazu gehört auch der Abbruch und die Entsorgung der vorhandenen Bausubstanz auf eigene Kosten.

### **Teil III**

#### **Bauleitplanung**

##### **§ B1**

- (1) Die Änderung des zugrundeliegenden Bebauungsplans „Wohnen am Auerberg, 1. Änderung“ wird wiederum durch das Büro Käser Ingenieure, Untergruppenbach, erbracht und beruht auf dieser ursprünglichen Planung. Das bedeutet, dass die im Rahmen des ersten für diese Fläche ebenfalls vom Büro Käser Ingenieure erstellten Bebauungsplans „Wohnen am Auerberg“ eingeholten Gutachten (Lärm, Verkehr, Bodengutachten, Artenschutz u.a.) weiter verwendet werden können. Die möglicherweise noch erforderliche weitere Beauftragung von Fachplanern ist mit der Gemeinde abzustimmen. Die Kosten dafür trägt die Bauherrin.
- (2) Die Bauherrin verpflichtet sich gemäß § 11 Abs. 1 BauGB die – weiteren – Kosten der städtebaulichen Planung für das Vertragsgebiet (Anlage 1) und das Bebauungsplangebiet (Anlage 2) insgesamt zu tragen, soweit dieser Vertrag keine abweichenden Regelungen enthält.

### **Teil IV**

#### **Erschließung**

##### **§ E1**

- (1) Die verkehrliche Erschließung des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg, 2. Änderung“ vorgesehenen Vorhabens erfolgt durch die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen „Im Schelmental“ und „Im Auerberg“. Die Erschließung innerhalb des Vertragsgebiets hat durch die Bauherrin auf deren Kosten zu erfolgen.
- (2) Die Bauherrin verpflichtet sich, das Vertragsgebiet an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.  
Die Bauherrin verpflichtet sich weiter, die durch die geplante Erhöhung/Veränderung der baulichen Nutzbarkeit der Vertragsgrundstücke entstehenden Wasserversorgungs- und Abwasserbeitrag abzulösen.  
Die für die ursprünglichen Fassungen der Bebauungspläne „Wohnen am Auerberg“ und „Wohnen am Auerberg, 1. Änderung“ angefallenen satzungsmäßigen Wasserversorgungs- und Abwasserbeiträge, die seinerzeit abgelöst worden sind, wurden von der Bauherrin bereits aufgrund separater Ablösungsverträge bezahlt. Die Parteien sind sich darüber einig, dass diese Verträge weiter bestehen bleiben.

- (3) Das Recht der Gemeinde, Wasserversorgungs- und Abwassergebühren nachzuerheben, wenn die satzungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, bleibt von dieser Vereinbarung unberührt.
- (4) Das Recht der Gemeinde, Wasserversorgungs- und Abwassergebühren zu erheben, bleibt von dieser Vereinbarung ebenfalls unberührt.
- (5) Die Grundstücke und die Bauflächen sind an die öffentlichen Verkehrsflächen auf Kosten der Bauherrin anzupassen.

## **Teil V**

### **Folgekosten**

#### **§ F1**

#### **Kostentragung**

Die Gemeinde wird aufgrund der zu erwartenden Kinder aus dem Vertragsgebiet Kinderbetreuungseinrichtungen für unter dreijährige und über dreijährige Kinder schaffen müssen. Die Bauherrin ist verpflichtet, sich an diesen Kosten in Höhe des Anteils der auf das Baugebiet „Wohnen im Auerberg, 2. Änderung“ entfallenden Kinderzahlen (anteilig) in Höhe eines Betrages von 234.507,30 € zu beteiligen. Dieser Betrag ist innerhalb eines Monats ab Zustellung der Baugenehmigung für das im Vertrag genannte Bauvorhaben zur Zahlung fällig.

Die anteiligen Folgekosten (Kinderbetreuung) in Höhe von 368.336,08 € für die zwei Reihenhäuser und drei Doppelhäuser im Bereich Flurstück 3096 und im südlichen Teil des Flurstücks 3089, die sich aktuell im Baugenehmigungsverfahren befinden, ergeben sich aus dem Durchführungsvertrag aus dem Jahr 2022 und den darin zugrunde gelegten Berechnungsdaten. Der Abrechnungszeitpunkt wird auf Anfrage der Bauherrin einvernehmlich auf folgende Intervalle angepasst: Das erste Drittel in Höhe von 122.778,70 € ist innerhalb eines Monats, das zweite Drittel in Höhe von 122.778,69 € ist innerhalb von sechs Monaten und das dritte Drittel in Höhe von 122.778,69 € ist innerhalb von einem Jahr ab Zustellung der Baugenehmigung zur Zahlung fällig.

## **Teil VI**

### **Schlussbestimmungen**

## **§ S1**

### **Kostentragung**

- (1) Die Bauherrin trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung. Zusätzlich gehören dazu auch die Kosten, die der Gemeinde bereits für die Realisierung des von der Bauherrin geplanten Vorhabens entstanden sind.
  
- (2) Die Bauherrin verpflichtet sich, diese Aufwendungen innerhalb eines Monats nach Wirksamwerden dieses Vertrages insgesamt zu erstatten.

## **§ S2**

### **Rechtsnachfolge**

Die Bauherrin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht zu übertragen. Die heutige Bauherrin haftet der Gemeinde als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger weiter, soweit die Gemeinde sie nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

## **§ S3**

### **Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Führt die Gemeinde aufgrund der Planungsentscheidungen des Gemeinderats das begonnene Bebauungsplanverfahren nicht fort, so werden sämtliche bis dahin angefallenen Kosten nach den Regelungen dieses Vertrags getragen.

Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen der Bauherrin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans tätigt oder bereits getätigt hat, ist ausgeschlossen.

- (2) Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans im Verlaufe eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt. Die Vertragsparteien sind sich weiter darüber einig, dass solche Ansprüche auch ausgeschlossen sind, wenn die zuständige Baurechtsbehörde/Immissionsschutzbehörde entsprechende baurechtliche bzw. immissionsschutzrechtliche Genehmigungen in der Folge der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zurücknimmt bzw. widerruft. Die Bauherrin verpflichtet sich in einem solchen Fall dauerhaft zu einem Rechtsmittelverzicht.

- (3) Eine Haftung der Gemeinde im Zusammenhang mit oder resultierend aus Altlasten und/oder schädlichen Bodenveränderungen im Bebauungsplangebiet ist ausgeschlossen, insbesondere für den Fall, dass sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan als nichtig herausstellt. Die Bauherrin verpflichtet sich, die Gemeinde von Ansprüchen Dritter einschließlich Behörden im Zusammenhang oder resultierend aus Altlasten und/oder schädlichen Bodenveränderungen im Bebauungsplangebiet freizustellen.

## **§ S4**

### **Schlussbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung dieser Schriftformklausel selbst. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und die Bauherrin erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind.
- (3) Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotz Abs. (2) gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.
- (4) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, so wird hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch eine gültige Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmung soweit wie möglich entspricht.

## **§ S5**

### **Wirksamwerden**

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn alle Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet haben und der Gemeinderat von Nordheim zugestimmt hat.

§ S6

Durchführungsvertrag vom 09.09./24.10.2022

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Durchführungsvertrag basierend auf dem Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg, 1. Änderung“ vom 09.09./24.10.2022 mit Wirksamwerden dieses Vertrages für den Bereich Flurstück 3089/1 und den nördlichen Teil des Flurstücks 3089 (genaue Abgrenzung des Vertragsgebietes entsprechend Teil I, § A1, Abs. (2)) gegenstandslos ist. Für den Bereich Flurstück 3096 und den südlichen Teil des Flurstücks 3089 behält der Durchführungsvertrag aus dem Jahr 2022 seine Gültigkeit.
- (2) Die Vertragsparteien sind sich weiter darüber einig, dass Rückerstattungsansprüche der Bauherrin aus dem durch veränderte Planung der Bauherrin teilweise gegenstandslos gewordenen Durchführungsvertrag gegenüber der Gemeinde nicht bestehen. Dies gilt insbesondere für die Kosten der Bebauungsplanung, der Gutachten, der Anwaltskosten und auch der abgelösten Wasserversorgungs- und Abwasserbeiträge. Zu großen Teilen können die dort abgegoltenen Leistungen für die geänderte Bebauungsplanung und deren Folgen weiterverwendet werden.
- (3) Die jetzt im Verfahren befindliche Bebauungsplanänderung „Wohnen am Auerberg, 2. Änderung“ erfolgt auf Antrag der Bauherrin. Mit dieser Bebauungsplanänderung werden die ursprünglichen Baumöglichkeiten aus dem Bebauungsplan für „Wohnen am Auerberg, 1. Änderung“ reduziert. Die Bauherrin verzichtet hiermit auf Entschädigungsansprüche / Schadensersatzansprüche jedweder Art gegenüber der Gemeinde.

Nordheim, den \_\_\_\_\_

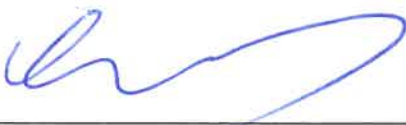
Heilbronn, den 15. 10. 2024

\_\_\_\_\_

Bürgermeister Volker Schiek



für die Bauherrin

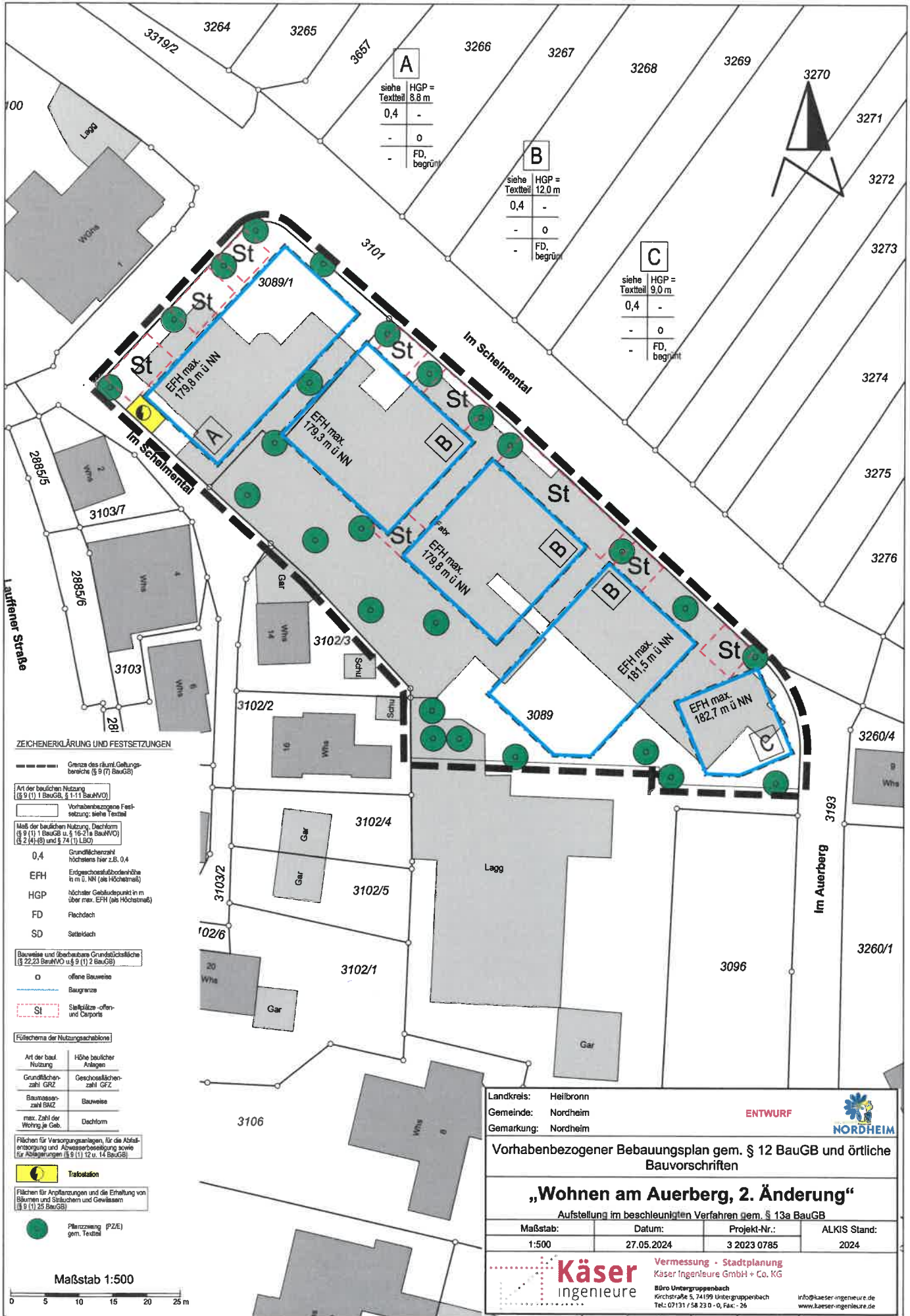


für die Bauherrin



für die Bauherrin





**A**

|          |            |
|----------|------------|
| siehe    | HGP =      |
| Textteil | 8.8 m      |
| 0,4      | -          |
| -        | o          |
| -        | FD, begrün |

**B**

|          |            |
|----------|------------|
| siehe    | HGP =      |
| Textteil | 12.0 m     |
| 0,4      | -          |
| -        | o          |
| -        | FD, begrün |

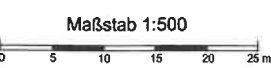
**C**

|          |            |
|----------|------------|
| siehe    | HGP =      |
| Textteil | 9.0 m      |
| 0,4      | -          |
| -        | o          |
| -        | FD, begrün |

**ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)
- Vorhabenbezogene Festsetzung: siehe Textteil
- Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-2 in BauNVO) (§ 2 (4)-(6) und § 24 (1) LSG)
  - 0,4 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,4
  - EFH Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü. NN (als Höchstmaß)
  - HGP höchster Gebädepunkt in m über max. EFH (als Höchstmaß)
  - FD Flachdach
  - SD Satteldach
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22.23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)
  - o offene Bauweise
  - Baugrenze
  - St Stellplätze - offen- und Carports
- Folioschema der Nutzungsabstufung
 

|                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| Art der baul. Nutzung        | Höhe baulicher Anlagen  |
| Grundflächenzahl GRZ         | Geschossflächenzahl GFZ |
| Baumassenzahl BMZ            | Bauweise                |
| max. Zahl der Wohngieße Geb. | Dachform                |
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen (§ 9 (1) 12 u. 14 BauGB)
  - Trafostation
- Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)
  - Pflanzzwang (PZE) gem. Textteil



Landkreis: Heilbronn  
 Gemeinde: Nordheim  
 Gemarkung: Nordheim



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften**

**„Wohnen am Auerberg, 2. Änderung“**  
 Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

|          |            |              |              |
|----------|------------|--------------|--------------|
| Maßstab: | Datum:     | Projekt-Nr.: | ALKIS Stand: |
| 1:500    | 27.05.2024 | 3 2023 0785  | 2024         |

**Käser Ingenieure**  
 Vermessung · Stadtplanung  
 Käser Ingenieure GmbH + Co. KG  
 Büro Unterguppenbach  
 Kirchstraße 5, 74199 Unterguppenbach  
 Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: 26  
 info@kaeser-ingenieure.de  
 www.kaeser-ingenieure.de

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Nordheim  
Gemarkung: Nordheim

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

# Wohnen am Auerberg, 2. Änderung

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Maßstab 1 : 500

**ENTWURF**

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvorschlag des Vorhabenträgers Böhringer Creativbau GmbH, Heilbronn, zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 3 2023 0785



**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 27.05.2024

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

|  |         |                           |
|--|---------|---------------------------|
| Aufstellungs- und Veröffentlichungsbeschluss<br>(§ 2 (1), § 3 (2), § 13a BauGB)  | am      | 28.06.2024                |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und<br>der Veröffentlichung im Internet (§ 2 (1), § 3 (2) BauGB)      | am      | 04.07.2024                |
| Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung<br>(§ 3 (2) BauGB)   | vom     | 15.07.2024 bis 16.08.2024 |
| Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und<br>der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO) | am..... |                           |

Ausgefertigt: Nordheim, den .....

.....  
Schiek, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen  
Bauvorschriften, Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

.....  
Schiek, Bürgermeister

# Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10, 12 und 13a 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) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422). 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:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1. Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg, 2. Änderung“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Zulässig ist eine Wohnanlage bestehend aus fünf Mehrfamilienhäusern mit gebäudeintegrierten und oberirdischen Stellplätzen, sowie die zugehörigen Nebenanlagen.

Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 27.02.2024 des Vorhabenträgers Böhringer Kreativbau GmbH, Heilbronn (vgl. Anlage 2 der Begründung). Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans (§ 12 (3) BauGB).

Für das Plangebiet sind Immissionswerte entsprechend eines Mischgebiets (MI) gem. § 6 BauNVO maßgeblich.

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

Siehe Einschrieb im Plan.

#### a) Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

#### b) Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe (HGP) ist im Bebauungsplan in Meter über der maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Der HGP wird über den höchsten Punkt des Dachs (Attika) definiert. Technisch notwendige Einzelbauteile (Lüftungen, Kamine, Aufzugsschächte, etc.) sind davon ausgenommen. Unterschreitungen sind zulässig.

### 1.3 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2 der Wandhöhe. Sie darf jedoch 2,5m, bei Wänden bis 5m Breite 2m, nicht unterschreiten.

### 1.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

### 1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Offen, zugelassen sind Einzelhäuser bis zu einer Länge von 50 m (o).

### **1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)**

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
- b) Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO  
Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,5 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.  
Auf die Festsetzung 1.7 b) zur Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, wird verwiesen.

### **1.7 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze, Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 (5) BauNVO)**

- a) Offene Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (St) zulässig. Festsetzung 1.8 a) ist zu beachten.
- b) Nebenanlagen nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans (vgl. Anlage der Begründung) sind allgemein auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (z.B. Wärmepumpen, Fahrradabstellanlagen, Spielplatz). Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 1 m betragen, hiervon sind Versorgungsanlagen/Trafostationen ausgenommen.

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

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigungen ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- c) Flachdächer müssen zu mindestens 80% der Dachfläche dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt werden - ausgenommen technische Dachaufbauten und Lichtkuppeln. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.
- d) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- e) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- f) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- g) Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.
- h) Um einen Verbotstatbestand nach § 44 (1) Abs. 1 sowie Abs. 3 BNatSchG zu vermeiden, darf der Abriss bestehender Gebäude nur außerhalb der Hauptaktivitätsperiode der Fledermäuse im Zeitraum vom 01. November bis 01. Februar erfolgen.

### **1.9 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind heimische, standortgerechte und hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend.

(Artenempfehlung siehe Gehölzliste des Landkreises Heilbronn: Anhang der Begründung).

#### **Hinweise:**

- a) Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde 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 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten (§ 20 (1) Denkmalschutzgesetz).
- b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (1) und (6) WG).
- c) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- d) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.  
  
Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.  
  
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- e) Im Fall von anstehenden Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.
- f) Auf die gesetzliche Rodungsfrist gem. § 39 (5) BNatSchG außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September wird hingewiesen.
- g) Es wird empfohlen, bei Vorlage der Planung für die Gebäude die auszugehende Gefahr für Vögel bei Einsatz von Glas und Glaselementen durch eine fachkundige Person (Ornithologe) zu überprüfen. Zur Entschärfung von absehbaren Konflikten, z. B. beim Einbau von Glas in Ecksituationen oder aufgrund des Einbaus stark spiegelnder Gläser wird empfohlen bei größeren Glasflächen ab zwei Quadratmetern Vogelschutzglas der Kategorie A zu verwenden.
- h) Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind hinzunehmen.
- i) Auf die mit Wirkung vom 31.07.2020 geltende Änderung des Naturschutzgesetzes (NatSchG) wird hingewiesen. Der ergänzte § 21a Landesnaturschutzgesetzes stellt klar, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) S. 1 Landesbauordnung (LBO) ist. Nach § 9 (1) S. 1 LBO müssen „die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.“ Somit dürfen seit 31.07.2020 keine Schottergärten mehr errichtet werden.
- j) Es wird empfohlen, dass Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände zur Durchlässigkeit von Kleintieren mit einem Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdoberfläche) von 0,15 m auszuführen (Durchschlupf).
- k) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß DIN 4109 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der zur Genehmigung gültigen Fassung der DIN 4109.
- l) Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung beim Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche besteht. Dies gilt auch beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnen am Auerberg, 2. Änderung“:

### 2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Dachform der Hauptgebäude: siehe Planeintrag. Flachdächer sind entsprechend Festsetzung 1.8 c) mit extensiver Begrünung zu versehen.
- b) Farbgebung der Dächer: Grell wirkende und leuchtende Farben sowie glänzende, reflektierende Materialien sind unzulässig.  
Ausgenommen sind Dachflächen mit Anlagen zur Energieumwandlung.  
Begrünte Dächer ohne Farbfestsetzung.
- c) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

### 2.2 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

### 2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

### 2.4 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung (§ 37 (1) LBO) wird für Wohnungen in den Bereichen B und C auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Bei der Entstehung von Bruchzahlen ist aufzurunden.

### 2.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist getrennt vom häuslichen Abwasser zu erfassen und in Retentionszisternen einzuleiten. Hierbei ist DIN 1988 zu beachten sowie die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999. Für das Grundstück ist eine Retentionszisterne mit einem Rückhaltevolumen von 5m<sup>3</sup> und gedrosseltem Abfluss (max. 10l/s pro ha) vorzusehen.

## **Anlage der Begründung**

# **Vorhaben- und Erschließungsplan**

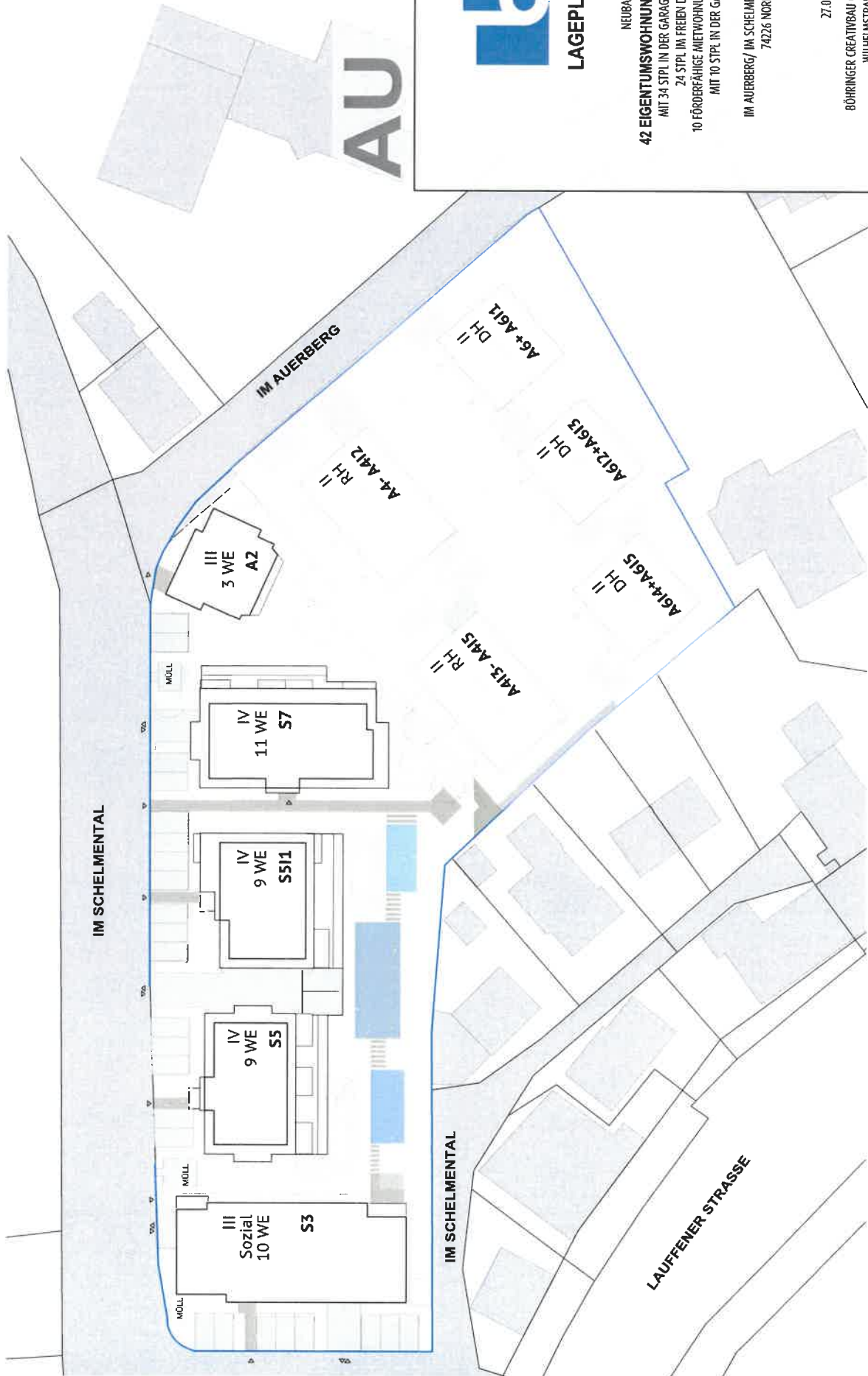
**gem. 12 (3) BauGB Bestandteil des Bebauungsplans  
„Wohnen am Auerberg, 2. Änderung“**

Stand: 27.02.2024

### **Vorhabenträger:**

**Böhringer Creativbau GmbH  
Wilhelmstraße 14  
74072 Heilbronn**





PLANBEZEICHNUNG

PLANNUMMER

BAUVORHABEN



**LAGEPLAN**

0.0

NEUBAU VON

**42 EIGENTUMSWOHNUMGEN**

MIT 34 STPL IN DER GARAGE UND

24 STPL IM FREIEN DAVON

10 FÖRDERFÄHIGE MIETWOHNUNGEN

MIT 10 STPL IN DER GARAGE

IM AUERBERG/ IM SCHELMENTAL,

74226 NORDHEIM

MASSSTAB

DATUM

PLANUNG +

BAUHERR

1:500

27.02.2024

BÖHRINGER CREATIVBAU GMBH

WILHELMSTRASSE 14

74072 HEILBRONN

TELEFON: 07131 74 570- 0

www.boehringner.net

*Wivien*





BRUNNEN  
ENTWURFS- UND VERMESSUNGSBÜRO

AU

**BAUGEBÜCH**  
1. OBERGESCHOSS

BRUNNEN  
ENTWURFS- UND VERMESSUNGSBÜRO  
VERMESSUNGS- UND VERBUNDLICHE BERATUNG  
VERMESSUNGS- UND VERBUNDLICHE BERATUNG  
VERMESSUNGS- UND VERBUNDLICHE BERATUNG

BRUNNEN  
ENTWURFS- UND VERMESSUNGSBÜRO  
VERMESSUNGS- UND VERBUNDLICHE BERATUNG  
VERMESSUNGS- UND VERBUNDLICHE BERATUNG  
VERMESSUNGS- UND VERBUNDLICHE BERATUNG



BRUNNEN  
ENTWURFS- UND VERMESSUNGSBÜRO



