

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Nordheim  
Gemarkung: Nordheim

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Weihen II, 1. Änderung (Textteiländerung)“

Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

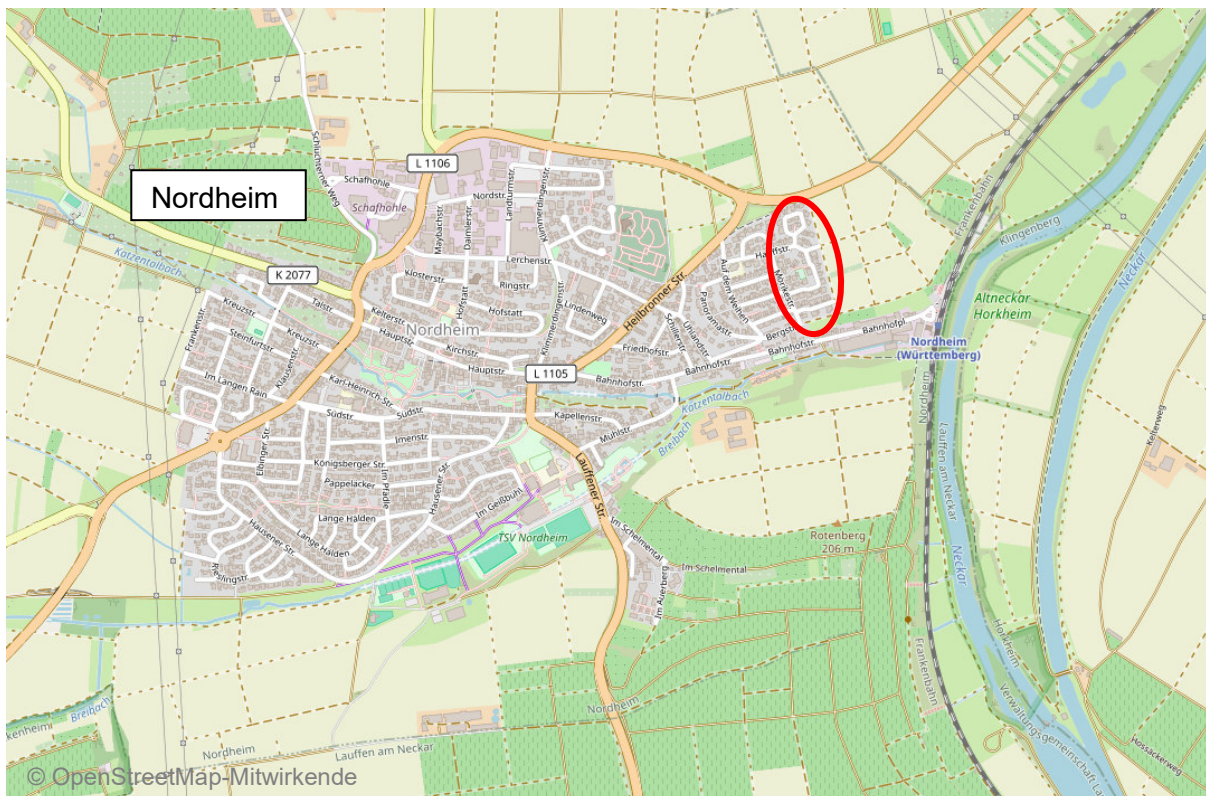
## Begründung

**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 der 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.

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.

Weiterhin werden im Zuge dieser Änderung die örtlichen Bauvorschriften zur Dachdeckung, insbesondere zur Dachfarbe angepasst. Bisher waren rote bis rotbraune Farbtöne zulässig. Diese werden um die Farben Schwarz und Grau ergänzt. Stark glänzende, grellfarbige oder reflektierende Materialien sind unzulässig.

Die Änderung beschränkt sich auf die bisher geltenden Festsetzungen zur Bauweise (C 1.3) und zur Dachdeckung (C 2.1.1). 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 und Dachfarbe 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 07.10.2024/18.10.2024

Käser Ingenieure  
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung