

## Öffentliche Bekanntmachung

### Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „A la Fontaine, 1. Änderung“, Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Nordheim hat am 21.05.2021 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „A la Fontaine, 1. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. **Dieser Beschluss wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Nordhausen. Es wird im Norden durch die „Waldstraße“ und im Süden und Osten durch die „Zabergäustraße“ begrenzt. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Waldfläche „Unteres Meisenhölzle“, die schon auf Gemarkung Hausen (Stadt Brackenheim) liegt. Der Planbereich umfasst die Flurstücke 186/1, 186/2, 186/3, 186/5, 186/4, 186/6 (Strombergstraße), 187, 198, 199, 200, 201/1, 201/2, 201/3, 201/4, 201/5, 201/6, 201/7, und 201/9.

Maßgeblich ist der vom Büro Käser Ingenieure, Untergruppenbach, gefertigte Entwurf in der Fassung vom 21.05.2021. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



## **Ziele und Zwecke der Planung**

Primäres Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Baugrenzen entlang der Zabergäustraße so zu ändern, dass dort eine bessere und flexiblere Bebauungsmöglichkeit entsteht. Die bisher festgesetzte von der Bebauung freizuhaltende Fläche wird aufgehoben. Dies wurde möglich, da durch die Verlegung der L 1106 auf die Ortsumfahrung kein Anbauabstand zur Straße mehr erforderlich ist. Am westlichen Gebietsrand liegen Teile der überbaubaren Flächen innerhalb des Waldabstandes (30 m) zu den angrenzenden Waldflächen. In Abstimmung mit der zuständigen Forstverwaltung und dem Waldeigentümer (Stadt Brackenheim) konnte die westliche Baugrenze geringfügig in Richtung Wald verschoben werden. Dies ermöglicht eine flexiblere Bebauung auf dem noch unbebauten Flurstück 201/9.

Im Plangebiet werden, wie bisher, gemischte und gewerbliche Flächen festgesetzt, wobei das bestehende Wohnhaus Zabergäustraße 24 im Zuge der Planänderung dem Mischgebiet zugeschlagen wird. Zudem werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung schlanker definiert und auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet. Die Festlegung wird auf Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Gebäudehöhe und die Zahl der Vollgeschosse beschränkt, dies ist zur Steuerung der Bebauung ausreichend.

## **Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat hat weiter in seiner Sitzung am 21.05.2021 den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Maßgeblich ist der Entwurf des Büros Käser Ingenieure, Untergruppenbach, vom 21.05.2021.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wird in der Zeit

**vom 07.06.2021 bis 09.07.2021,**

je einschließlich, während der üblichen Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Nordheim, Bauamt, Hauptstraße 26, 74226 Nordheim, öffentlich ausgelegt.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet.

Während der Auslegungsfrist können – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen zum Bebauungsplan bei der Gemeindeverwaltung Nordheim, Hauptstraße 26, 74226 Nordheim, abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Unterlagen können während des genannten Zeitraumes nach § 4a (4) BauGB auch im Internet unter <https://www.nordheim.de/website/de/bekanntmachungen> und unter <https://kaeser-ingenieure.de/stadtplanung/aktuelle-verfahren.html> abgerufen werden.

Nordheim, den 27.05.2021

gez. Schiek  
Bürgermeister