

Landkreis Heilbronn

Anlage 1

Gemeinde



Gemarkung Nordheim

**BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"Zimmerer Höhe Nord II -1. Änderung"
Änderung des Textteils bezüglich Hinweistafeln
08125074_0860_92_RE**

im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Entwurf gefertigt:
Bietigheim-Bissingen, den 13.12.2021/d/eka/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für Bau- und
Vermessungswesen, Stadtplanung
Sucystraße 9
74321 Bietigheim-Bissingen

Verfahrensvermerke ergänzt:
Bietigheim-Bissingen, den

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagen:
Anlage 1 Textteiländerungen,
Anlage 2 Begründung

RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), zuletzt geändert durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)
4. die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 Nr. 7 S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S.357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 mit Wirkung vom 01.08.2019 (GBl. S. 313).

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die rechtsverbindlichen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Zimmerer Höhe Nord II" rechtsverbindlich seit dem 22.11.2012, bleiben unverändert und gelten fort.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die rechtsverbindlichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Zimmerer Höhe Nord II" rechtsverbindlich seit dem 22.11.2012, gelten fort. Sie werden wie folgt ergänzt (Ergänzungen in **blau**):

in 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO gekennzeichnet. **Auf dem Gewerbegrundstück Flurstück 10456 sind zwei Werbeanlagen für auf dem Grundstück vorhandene gewerbliche Nutzungen freistehend bis 3 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.**

in 2.1.5 Fassadengestaltung

Außenwandflächen sind überwiegend als Putzflächen oder weiß oder aus Holz auszuführen. Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus anderem Material und in anderer Farbe zulässig. Stark glänzende, grellfarbige oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Wandbegrünungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren sind zulässig. **Auf dem Gewerbegrundstück Flurstück 10456 ist eine Werbeanlage für auf dem Grundstück vorhandene gewerbliche Nutzungen bis 5 m² an dem Gebäude zulässig.**

in 2.2 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN

Es sind im Wohngebiet nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen, sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Für die gewerbliche Fläche sind gleichartige Anlagen gemäß Ziffer 1.1.2 des Textteils zulässig. Werbeanlagen dürfen maximal 1,0 m² groß sein. **Auf dem Gewerbegrundstück Flurstück 10456 dürfen freistehende Werbeanlagen bis zu 3 m² und Werbeanlagen, die an Gebäuden angebracht sind, bis zu 5 m² groß sein, wenn sie nur Firmennamen, -logo, Zweck sowie Anschrift des dort ansässigen Gewerbes enthalten.** Von der freien Landschaft aus einsehbare Werbeanlagen sind unzulässig.

Es gilt folgender zusätzlicher Hinweis:

Beleuchtung und Naturschutz

Zum Schutz der Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung wird auf die Regelungen des § 21 NatSchG verwiesen. Die darin enthaltenen Vorgaben sind, soweit einschlägig, zu berücksichtigen. Eine bei Bedarf notwendige Beleuchtung muss dabei den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen und insektenfreundlich gestaltet sein. Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber auch zum Schutz von z. B. Insekten und nachtaktiven Tieren geben Ihnen folgende Internet-Links: <https://www.sternenpark-schwaebische-alb.de/richtigumruesten.html>, <https://www.biosphaerenreservat-rhoen.de/natur/sternenpark-rhoen/umweltvertraegliche-beleuchtung/>.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss nach § 2 Abs.1 und § 13 BauGB durch Gemeinderat am 17.12.2021
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Entwurfsauslegung gemäß § 13 und § 3 Abs.2 BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 51/52 am 23.12.2021
3. Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.01.2022 bis 11.02.2022 Information der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB durch E-Mail vom Frist zur Stellungnahme bis
4. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am

Ausgefertigt:

Die textlichen Aussagen dieser Original-Bebauungsplanänderung stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom zum Ausdruck kommt, überein.

Nordheim, den

Der Bürgermeister

5. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Mitteilungsblatt Nr. am
6. In Kraft getreten am

Zur Beurkundung:
Nordheim, den

Der Bürgermeister

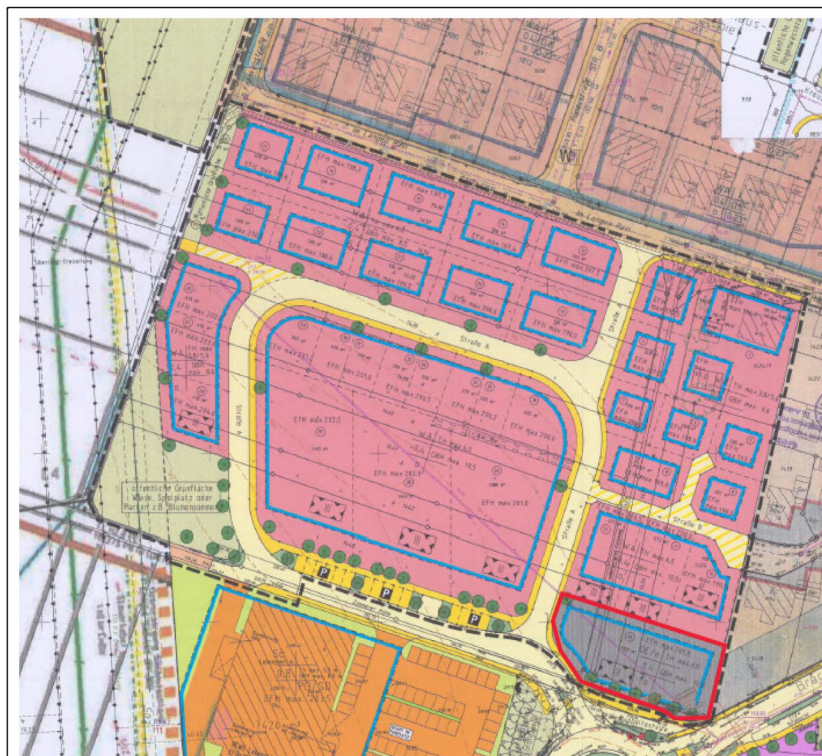
Begründung

Die Gemeinde möchte die Kommunikation mit den Bürgern verbessern und zu diesem Zweck andere Hinweistafeln an den Ortseingängen aufstellen. Diese sollen neben allgemeinen Hinweisen auch auf besondere Veranstaltungen oder Ereignisse hinweisen und nur zeitweise aufgestellt werden können. Ursprünglich waren dafür die Kreisinnenflächen vorgesehen, diese stehen jedoch aufgrund der Wünsche der Straßenbauverwaltung für diesen Zweck nicht mehr zur Verfügung und sind für detailliertere Informationen, die auch von Fußgängern gelesen werden könnten, ohnehin nicht geeignet. Außerdem sind dem Gemeinderat und der Verwaltung die Banner, Plakate usw. mit denen Vereine und Organisationen, aber auch private bzw. gewerbliche Nutzer entlang der am stärksten befahrenen örtlichen Straßen werben und informieren, ein Dorn im Auge. Sie beeinträchtigen in ihrer Zahl und Gestaltung das Ortsbild und hinterlassen bei den Durchfahrenden einen unorganisierten und unordentlichen Eindruck der Gemeinde. Wiederholt wurde bereits der Wunsch formuliert, diesen Wildwuchs einzudämmen und in geordnete Bahnen zu lenken. Da an den anderen Ortseingängen keine Bebauungspläne den unmittelbaren Straßenraum betreffen, musste nur am Kreisverkehr in Nordheim Richtung Nordhausen die Bestimmungen angepasst werden.

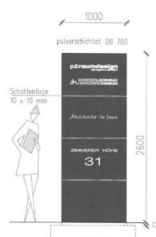
In diesem Zuge sollte auch dem einzigen Gewerbetreibenden (außer dem Lebensmittelmarkt) dort ermöglicht werden, auf seine Dienstleistungen in größerer Form hinweisen zu können. Die bisher zulässige Größe hat sich als nicht ausreichend herausgestellt, den Betrieb hinter der Bushaltestelle auch zu finden und hat viele unnötige Suchfahrten durch den ganzen Ort verursacht.

Die geplanten Änderungen sind insgesamt geringfügig und betreffen die Grundzüge der Planung in keinsten Weise. Belange der Umwelt sind ebenfalls nicht betroffen, es liegen daher auch keine Anzeichen dafür vor, dass eine Umweltprüfung erforderlich wäre oder das Natura 2000 Gebiete beeinträchtigt sein könnten. Auch Auswirkungen auf den Immissionsschutz sind nicht gegeben. Es konnte daher das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB gewählt werden. Um unnötigen Verwaltungsaufwand zu sparen, wurde auf das frühzeitige Verfahren verzichtet und gleich die Offenlage durchgeführt.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus nachfolgendem Kartenausschnitt:



Im Einzelnen sind folgende Änderungen geplant:



Auf der nördlichen Fläche ist ein gewerblicher Betrieb (Innenraumdesign und Ladenbau) vorhanden, der aufgrund der davor liegenden Bushaltestelle vom Pkw aus leicht übersehen wird. Um dies zu ändern, sollen größere, als die im Bebauungsplan bisher zulässigen 1 m² großen, Werbeanlagen zugelassen werden.

Schutzgebiete des Naturschutzes sind nicht betroffen (Auszug aus dem Kartendienst der LUBW vom 24.11.2021). Die als Biotop kartierten straßenbegleitenden Gehölze sind außerhalb der geplanten Standorte der Hinweistafeln.



Andere Belange (Hochwasserschutz, Starkregengefahren, Lärmschutz) sind aufgrund der gleich gebliebenen Grundausweisung der Flächen und der Höhenlage nicht betroffen.

Belange des Artenschutzes sind aufgrund der isolierten Lage an den Verkehrsflächen und weil keine Gehölze gerodet werden müssen, nicht betroffen.

Änderungen an den Erschließungsanlagen oder zusätzliche Erschließungskosten sind nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen sind ebenfalls keine erforderlich.