



Gemarkung Nordheim

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"Brackenheimer Straße 21"

im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

08125074_0860_xxx.00_BV

Die Übereinstimmung des Lageplans mit
dem Liegenschaftskataster Stand 09.03.2017
bescheinigt
Bietigheim-Bissingen, den 21.06.2017

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für
Bau- und Vermessungswesen,
Grün- und Stadtplanung
Tannenbergsstraße 43
74321 Bietigheim-Bissingen

Entwurf gefertigt:
Bietigheim-Bissingen, den 21.06.2017/c/kah

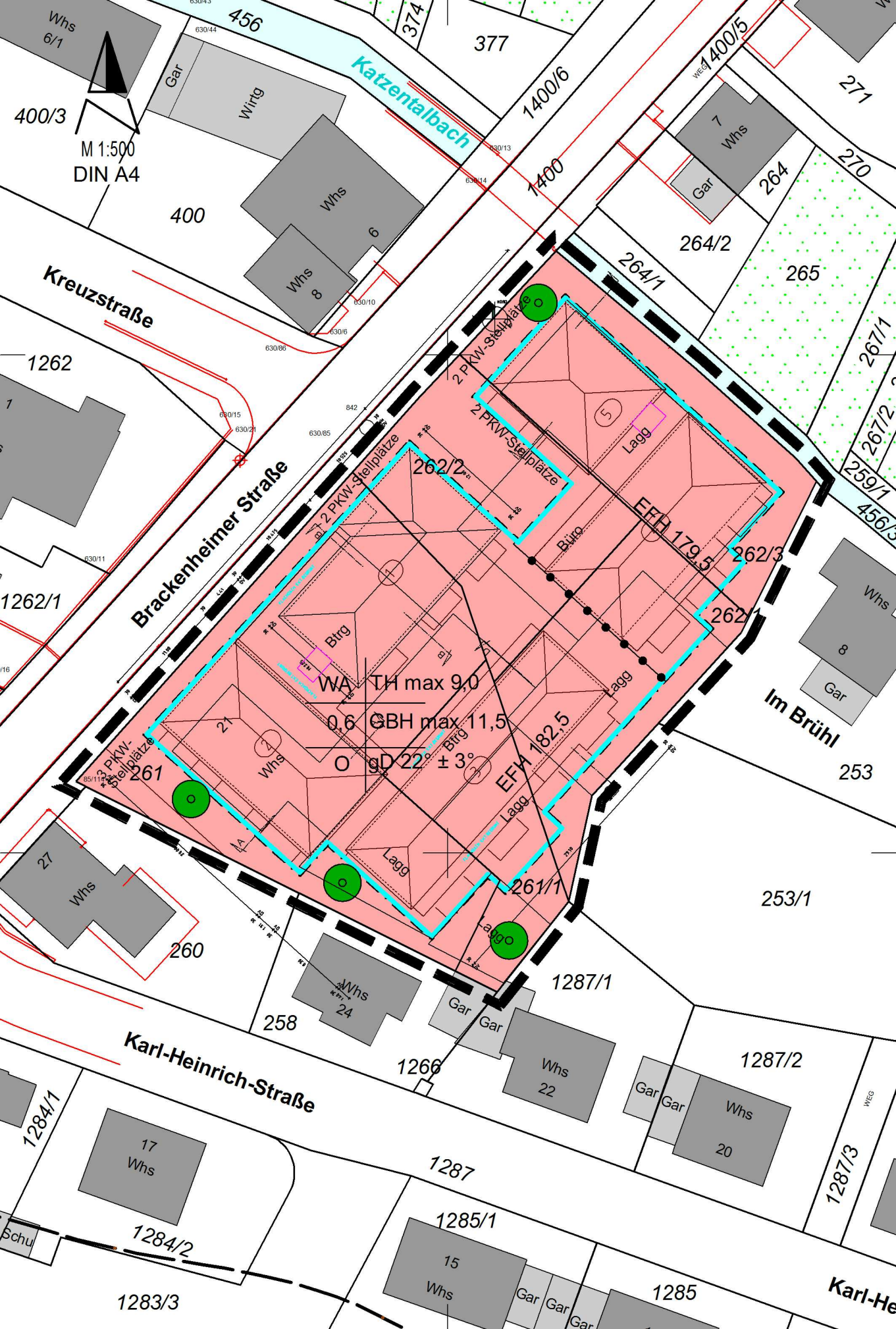
Rauschmaier Ingenieure GmbH

Verfahrensvermerke ergänzt:
Bietigheim-Bissingen, den

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagen:

- Anlage 1 Lageplan mit Legende und Textteil
- Anlage 2 Begründung



LEGENDE

Nutzungsschablone (Füllschema):

Art der baulichen Nutzung	maximale Traufhöhe
GRZ	maximale Gebäudehöhe
Bauweise	Dachform und -neigung



ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
§ 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit Abs.3 BauGB

z.B. 0,6

maximale Grundflächenzahl

z.B. TH max. 9,0 m

maximale Traufhöhe in Metern über EFH

z.B. GBH max. 11,5 m

maximale Gebäudehöhe in Metern über EFH

z.B. EFH 182,0

Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in m über NN als Maximum



Abgrenzung unterschiedlicher EFH

z.B. gD 22° ±3°

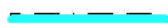
geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 22° plus/minus 3°

O

BAUWEISE

offene Bauweise.

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB



ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Baugrenzen

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB



PFLANZGEBOT

großkronige Bäume

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
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.416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs.2 Nr.1-3 BauNVO genannten Nutzungen:

Nr.1 Wohngebäude,

Nr.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Nr.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr. 1 - 5 BauNVO:

Nr.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr.3 Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr.4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr.4 Gartenbaubetriebe

Nr.5 Tankstellen.

Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.3 BauGB
- nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze.
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe in m über NN bindet nur nach oben, nach unten, niedriger kann abgewichen werden.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze, eine Überschreitung von 1 % ist zulässig .
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen um das Maß der Fläche von begrünten Dächern mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm überschritten werden. Auf § 17 Abs. 2 BauNVO wird zusätzlich verwiesen.

1.2.3 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze
Die Traufhöhen (TH) und die Gebäudehöhen (GBH) gelten von der im Bebauungsplan festgesetzten, maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen und muss auf mindestens 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge eingehalten werden.

1.3 BAUWEISE § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO
- nach Eintrag im Lageplan -

offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB
Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.

1.5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB
Die der Versorgung dienenden neuen Niederspannungsleitungen sind auch gemäß § 74 Abs.1 Nr.5 LBO unterirdisch zu verlegen.

1.6 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ, SOWIE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR MINDERUNG VON EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Passive Lärmschutzmaßnahmen: Zum Schutz der Wohnräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr der L 1106 Brackheimer Straße sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich und nachzuweisen. Diese können in Form einer geeigneten Grundrissgestaltung (lärmabgewandte Orientierung der Schlafräume und Kinderzimmer) und/oder den Einbau von Schallschutzfenstern mit Lüftungseinrichtungen realisiert werden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße im Baugenehmigungs- oder im Kenntnissgabeverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - nachzuweisen. Nach VDI 2719 werden bei Außenlärmpegeln von über 50dB(A) nachts für schutzbedürftige Wohnräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen empfohlen. Gegebenenfalls ist auch der Einsatz einer kontrollierten Wohnungsbelüftung mit Wärmerückgewinnung zu prüfen. Die Flächen sind dem Lärmpegelbereich V (71-75 dB(A) tags) zuzuordnen.

1.7 PFLANZGEBOT

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Es sind mindestens vier großkronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.8 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

Betonfuß: Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 Abs.7 LBO

2.1 ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

- nach Eintrag im Lageplan -

2.1.1 **Dachform:** Als Dachform sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von $22^\circ \pm 3^\circ$ (Altgrad) zulässig.

2.1.2 **Dachdeckung:** Zur Dachdeckung sind Materialien in roten, rotbraunen, blauen, schwarzen oder grauen, auch zinkblechgrauen, Farbtönen zulässig. Stark glänzende, grellfarbige oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Solarenergie- und Photovoltaikanlagen sind als Dachdeckung zulässig und ausdrücklich erwünscht.

2.2 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

2.2.1 Einfriedungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen
Lebende Einfriedungen, Mauern oder Zäune sind bis maximal 1,0 m Höhe bezogen auf die Höhe der Verkehrsfläche zulässig, wenn sie mindestens 0,5 m von der Verkehrsfläche abgerückt sind.

2.2.2 Stützmauern sind gegen die öffentliche Verkehrsfläche nicht zulässig.

2.2.3 Sichtschutzwände sind gegen die öffentlichen Flächen zulässig, sofern sie um das Maß der Höhe von der öffentlichen Fläche abgerückt sind. Die Abstandsflächen sind zu bepflanzen. Die Länge der Sichtschutzwände darf maximal 2/3 der Breite des Grundstücks entlang der Verkehrsfläche betragen, höchstens jedoch 8,0 m.

2.2.4 Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muss auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.3 AUSSENANTENNEN

§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

2.4 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO

Das von den Dachflächen abfließende Regenwasser (Traufwasser) ist vor Verunreinigungen zu schützen und sofern möglich dem Katzentalbach zuzuleiten. Eine Speicherung in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

3.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs.6 Wassergesetz (WG) der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation oder ein Oberflächen-gewässer eingeleitet werden. Chemisch wirksame Aufbaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

3.2 BODENDENKMALE

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung 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 oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG.). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3.3 BODENSCHUTZ

Nach den Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Der Grundstückseigentümer und jeder der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, ist verpflichtet Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die § 4 und 7, wird hingewiesen.

3.4 ABFALLBESEITIGUNG - ALTLASTEN -

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landrats amt Heilbronn sofort zu verständigen.

3.5 BAUGRUND

Im Plangebiet ist mit sehr unterschiedlichen Böden und aufgefülltem Gelände zu rechnen. Dies ist bei der Gründung der baulichen Anlagen zu beachten.

3.6 STRAßENBELEUCHTUNG

Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

3.7 MAXIMALE HÖHEN BAULICHER ANLAGEN

Überschreitet eine bauliche Anlage die Höhe von 30 m über Grund, können Belange der Landesverteidigung betroffen sein. Es ist dann eine Genehmigung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr einzuholen.

3.8 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Danach sind Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonders geschützten Arten (dazu zählen auch die meisten Vogelarten) insoweit geschützt, als Eingriffe den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnten.

Das Landratsamt empfiehlt, bei Baumaßnahmen rechtzeitig durch qualifizierte Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (Kontrolle von Baum- und/oder Gebäudehöhlen und -spalten auf Fledermäuse, Beachtung von Brutzeiten, die Schaffung von Nist- und Brutmöglichkeiten für gefährdete Gebäudebrüter) durchzuführen.

Gehölzfällungen sind aus naturschutzfachlicher Sicht außerhalb der Vegetationsperiode oder nach § 39 NatSchG durchzuführen.

Für alle zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsflächen ist die Einhaltung der DIN 18920 (insbesondere ein stabiler Bauzaun, Wurzelschutzvorhänge) zu beachten. Um einen dauerhaften Schutz der Gehölze und der Pflanzgebote zu gewährleisten, werden entsprechend große Baumscheiben mit Schutz vor Bodenverdichtung empfohlen.

Entsprechend § 2 Abs. 1 Ziffer 8 Satz 3 NatSchG BW sind umweltverträgliche Beleuchtungen vorzusehen (LED-Lampen, nach unten gerichtete Leuchten, für Insekten ungefährliche, nicht heiß werdende Lampen und Leuchten, die Leuchtkörper dürfen nicht zu Todesfallen für Insekten werden).

Bauliche Anlagen, insbesondere Entwässerungseinrichtungen wie Kanaleinläufe, sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden.

3.9 STELLPLÄTZE

Nach § 4 der Garagenverordnung (Gbl. 1997 S.332, zuletzt geändert am 25.01.2012 S. 65,90) sind Stellplätze mindestens 5,0 m lang und mindestens 2,3 m breit auszubilden und bei senkrechter Zufahrt mit einer mindestens 6,5 m breiten Fahrgasse zu versehen.

3.10 ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung des Kellergeschosses ist möglicherweise aufgrund der vorhandenen Kanalhöhen in der Brackenheimer Straße nicht im Freispiegel möglich, hierfür ist eine Hebeanlage vorzusehen.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|---|---|
| 1. Änderungs- und Unterrichtsbeschluss
sowie Offenlagebeschluss | gemäß § 2 Abs.1, § 13 und §13a BauGB
nach § 13a Abs.2, § 13 Abs.2 und § 3 Abs.2
durch Gemeinderat am |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung
des Änderungsbeschlusses und der
Entwurfsauslegung | gemäß § 13a Abs. 3 BauGB

gemäß §13a Abs.2 und § 3 Abs.2 BauGB
im Mitteilungsblatt am |
| 3. Öffentliche Auslegung
des Entwurfes mit Begründung | gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom bis
Information der Behörden gemäß § 4 Abs.2
BauGB durch Schreiben vom
Frist zur Stellungnahme bis |
| 4. Satzungsbeschluss | gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch
Gemeinderat am |

Ausgefertigt: Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungs-
planes 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. 25
am |
| 6. In Kraft getreten | am |

Zur Beurkundung:
Nordheim, den

Der Bürgermeister