

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ortskern Nordhausen; 1. Änderung“; Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat hat am 20.09.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Ortskern Nordhausen; 1. Änderung“, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. **Dieser Beschluss wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.**

Maßgebend für den Aufstellungsbeschluss ist der in der Abgrenzungskarte vom 28.08.2019 dargestellte Geltungsbereich. Der Planbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern Nordhausen“ und grenzt im Norden an die Blumen-, die Drossel- und die Gartenstraße, im Süden ist der Rohrwiesen- und Schulweg in den Geltungsbereich einbezogen. Westlich reicht der Geltungsbereich bis zur Weinbergstraße, östlich ist die Oststraße bis zur Einmündung der Fachriastraße einbezogen. Der Geltungsbereich ist im nachfolgend dargestellten Abgrenzungsplan dargestellt.

Ziel und Zweck der Planung:

Der Ortskern von Nordhausen wurde im frühen 18. Jahrhundert als streng lineares Straßendorf entlang der heutigen Waldenserstraße und Weststraße angelegt. Diese Grundstruktur hat sich bis heute erhalten. Um den Dorfgrundriss auch weiterhin zu erhalten wurde 2007 der Bebauungsplan „Ortskern Nordhausen“ aufgestellt. Zur Sicherstellung der historischen Baustruktur und der typischen Nutzung setzt dieser Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) fest. Die Bebauung wird unter anderem durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gesteuert, wobei Baulinien entlang der Waldenser- und Weststraße gewährleisten, dass unmittelbar an die Verkehrsfläche angebaut werden muss. Aufgrund der festgesetzten Firstrichtung muss dies entlang dieser Straßen stets giebelständig erfolgen. Vor allem durch die Verlegung der L 1106 auf die Ortsumfahrung wird es zunehmend attraktiv, z.B. durch die Umnutzung bisher landwirtschaftlich genutzter Gebäude eine Nachverdichtung durch Wohnungsbau herbeizuführen. Dies ist im Grundsatz zu begrüßen, da es der Innenentwicklung dient und gleichzeitig den Flächenverbrauch reduziert. Jedoch sollten hier bestimmte Obergrenzen festgelegt werden, um bei Nachverdichtungen städtebauliche Missstände zu vermeiden. Es wird deshalb vorgeschlagen, dass zusätzlich zu den bereits bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortskern Nordhausen“ im Rahmen einer Bebauungsplanänderung die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 6 Wohnungen je Gebäude beschränkt wird. Als weitere unterstützende Maßnahme soll die Stellplatzverpflichtung nach § 37 (1) LBO auf 2 Stellplätze/Wohnung erhöht werden (§ 74 (2) Nr. 2 LBO). Diese zusätzlichen Vorgaben sind besonders geeignet, die Planungsabsicht des geltenden Bebauungsplans „Ortskern Nordhausen“ zu unterstützen und zum Erhalt des städtebaulichen Charakters beizutragen. Gleichzeitig kann die Nachverdichtung wirkungsvoll gesteuert werden. Die Bebauungsplanänderung dient der Steuerung der Nachverdichtung im Plangebiet. Hierbei handelt es sich um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB, sodass eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren möglich ist. Die überbaubare Fläche wird im weiteren Verfahren geprüft, ggf. ist eine Vorprüfung nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB erforderlich.

Nordheim, 24.09.2019

gez.

Michelbach
Stellv. Bürgermeister

Landkreis: Hellbronn
 Gemeinde: Nordheim
 Gemarkung: Nordhausen

Abgrenzungskarte zum Aufstellungsbeschluss
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Ortskern Nordhausen, 1. Änderung

Maßstab: 1:1500
 Datum: 28.08.2019
 Projekt-Nr.: 32019.0449

Käser
 Ingenieure
 Bire Untergruppenhause
 Kaser Ingenieure GmbH + Co. KG
 Hochhaus, Postfach 10
 714 0719 | 714 210-0 | Fax: -36
 www.kaser-ingenieure.de

