TEXTTEIL - Bebauungsplan -
(planungsrechtliche Bestimmungen nach BauGB und BauNVO)

zum Bebauungsplan **"Ortskern Nordhausen"**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen baurechtlichen Festsetzungen außer Kraft.
Insbesondere werden die Bebauungspläne: Am Nordhofer Weg I, rechtskräftig seit 17.12.1982 und „Zu dieser & vihgt", rechtskräftig seit 25.06.1979 schwer aufgehoben, soweit sie durch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans berührt sind.

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind:

- die Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.1998 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
- die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch **BauNVO 90** vom 18.12.1990 (BGBl. 1990 I S. 58) mit den jeweils gültigen Änderungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen und Vorschriften getroffen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1 **Art der baulichen Nutzung** (§ § Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 **Dorfgebiete (MD 1, MD 2 und MD 3)** (§ 5 BauNVO)
In den farbigenden Dorfgebieten sind die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 -8 BauNVO allgemein zulässig.
Da nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO allgemein zugelassene Nutzung (Tankstellen) im vorliegenden Bebauungsplan und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Da nach § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Vergnügungsstätten) im nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ § Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)** (§ 19 BauNVO)
siehe Eintrag in Planzeichnung.
Ausnahmen von der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 und 2 BauNVO kann ausnahmsweise um 0,2 auf 0,8 erhöht werden, wenn ohne erhöhtbarkeit zur Eintrgung in das Grünen und Ökoplan gesehen ist. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2 **Höhe baulicher Anlagen (HbA)** (§ 16 und 18 BauNVO)
siehe Eintrag in Planzeichnung.

2.3 **Erdgeschossfußboden (EFH)**
Die Höhenangaben der Erdgeschossfußböden dürfen maximal 0,3 m über der nächsten Straßenverkehrsfläche liegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Erschließung Anwohnerverkehr nicht (0,3 m sind zulässig, wenn dies zur Ermöglichung der Fußwegfreiheit erforderlich ist sowie bei Bestandsgebäuden.

3) **Traufhöhen (TH)**
Die Traufhöhe wird als Höchstmaße über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgesetzt und gemessen an der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.
TH = Traufhöhen über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe.

Firsthöhen (FH)
Die Firsthöhe wird als Höchstmaße über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgesetzt und gemessen an der Verbindungslinie zwischen Dachfirst und Dachhaut.
FH = Firsthöhen über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe.

3 **Bauweise** (§ Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

a = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
= Baugrenzen **MD 3**

a1 = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
= Baugrenzen **MD 1**
- dürfen die Gebäude auf einer seitlichen Grundstücksgrenze erstellt werden.
- muss die Abstandsfläche zur anderen Grundstücksgrenze hier der Gebäudelänge zuzüglich zweimal Gebäudehöhe mindestens 3,0 m betragen.
- muss die Gebäudelänge mindestens 15,0 m betragen.

a2 = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
= Baugrenzen **MD 2**
- dürfen die Gebäude auf einer seitlichen Grundstücksgrenze erstellt werden.
- muss die Abstandsfläche zur anderen Grundstücksgrenze hier der Gebäudehöhe entsprechen (der Vorschriften der Landesbauordnung eingehalten werden.
- darf die Gebäudelänge maximal 15,0 m betragen.

4 **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
(entsprechend Festlegungen in der Planzeichnung)

5 **Baugrenzen** (§ § Abs. 1 BauNVO)
Die Festsetzungen der Baugrenzen gelten ebenfalls für Gebäudeerkeiter laut Planeintrag.

6 **Baulinien** (§ § Abs. 2 BauNVO)
Die Gebäude sind auf die Baulinie zu erstellen.

7 **Stellung baulicher Anlagen** (§ § Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(entsprechend Festlegung in der Planzeichnung)
Die Firstrichtung der neu zu errichtenden Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) ist für den Hauptbaukörper einzuplanen.

8 **Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ § Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Baugrenzenwert MD 1:
In Baugebietswert MD 1 ist die Errichtung von Garagen sowie offenen Garagen (Carports bzw. überdachten Stellplätzen) wie folgt beschrieben:

- Die dürfen nicht innerhalb eines Abstands bzw. Tiefe von 12,0 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche der Hauptstraße (Weetzer Straße) errichtet werden.
- Die dürfen nicht innerhalb der Vorgartenbereiche errichtet werden, wenn das Hauptgebäude eine Traufhöhe von mindestens 4,0 m aufweist.

(Einfahrten und Ausfahrten der Garagentore sehr tiefe Bauvorschriften Nr. 1.1.2)

Baugrenzenwert MD 2 und MD 3:
In Baugebietswert MD 2 und MD 3 dürfen Garagen, Carports und überdachte Stellplätze nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen und Stellflächen und in den besonders begrenzten Flächen für Stellplätze und Garagen errichtet werden.

Hinweis: Offene Stellplätze sind in den Baugebietswerten MD 1, MD 2 und MD 3 im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zugelassen. Sie sind nicht in den jeweiligen Gebäuden zulässig.

9 **Flächen für den Gemeinbedarf (Gb)** (§ Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Gb = Gemeinbedarfsfläche der evangelischen Kirchengemeinde
Zulässig sind Gebäude und sachliche Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie die Ausstattungsgebäude.

10 **Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
(siehe Festlegungen in der Planzeichnung)
Verkehrsflächen ohne besonderen Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

a) Öffentliche Park
Die Grünfläche "Park" festgesetzten Fläche dürfen Fußwege und Terassenanlagen angelegt. Auf und Abbaugärten angelegt werden, Plätze (spielplatz, gestaltet und gepflanzt sowie Einrichtungen (z.B. Wartehäuschen, Brunnen, Bänke sind zulässig.

b) öffentliche Parkplätze
(siehe Eintrag in der Planzeichnung)
Ausgestaltung:
Die festgesetzten Baumverkehrsflächen dienen dem Anlegen und Aufbegrünenhalt und können zur optischen Gliederung mit unterschiedlichen Belägen und Bepflanzungen gestaltet werden.
Hinweis:
Von der im Lageplan dargestellten Aufl. Size. Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen mit Ausnahme der Fahrbahnen kann bei Bedarf abgewichen werden. Die Anordnung der Bäume kann durch Straßenaudau abgewichen werden, wenn dies mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist.

11 **Versorgungsflächen** (§ Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
(Flächen für Versorgungsanlagen und Rohrleitungen siehe Festlegung in der Planzeichnung)

12 **Öffentliche und private Grünflächen** (§ § Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

12.1 **Öffentliche Grünflächen**
a) Grünfläche – Grünanlage
Die ausgewiesenen Grünflächen dient als Grünanlage, konkreter Ihrer Fläche dürfen Fuß- und Radwege, Ruhebänke und Plätze (wenn Fläche angelegt und Gestaltenmöglichkeiten durch Aufschüttungen und Abgrabungen ergänzen werden.

b) Grünfläche – Friedhof
(entsprechend Eintrag in der Planzeichnung)

12.2 **Private Grünflächen**
Grünfläche und Garteland

13 **MD Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ § Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

R = Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
Die ausgewiesenen Flächen dienen zum Eintragen und Unterhalten von Ver- und Entsorgungsleitungen und Anlagen.
Ausgestaltung:
Die dargestellte Fläche darf nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit dem Leitungsträger bebaut, bepflanzt und somit genutzt werden. Das gilt auch für Nebenanlagen und Einfriedungen und Bepflanzungen.
Das Recht darf auf Dritte übertragen werden.

GF = Die ausgewiesene Fläche dient als Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

R = Die ausgewiesene Fläche dient als Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

14 **Flächen für Pflanzgebote** (§ § Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzgebote (§ § Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
(siehe auch Hinweis II. Nr. 7 Baumschutz)

Pflanzgebote für Einzelbäume
Es sind einheimische Laubbäume zu pflanzen, dauernd zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind die Pflanzarten zu verwenden, die entsprechen der Gestaltung im Lageplan und die in Ziff. 2.2 stehen.

15 **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers** (§ Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Die Anschnitte der Straßen sind so zu gestalten, die Straßenverkehrsfläche zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen direkt und ohne Stützbauwerke(n), dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Ist in der Straßenverkehrsfläche nicht möglich, die Böschungen dürfen in den angrenzenden angelegten 1,0 m breiten Grundstücksstreifen die Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich Verschnitt zu verwenden.
Ausgleich Verschnitt: die zum Zweck von Flächenanlieferungen und Flächenentnahmen Abgrabungen und Aufschüttungen vorgenommen werden, sind in den angrenzenden Grundstücksflächen bis a einer Breite von 0,5 m zu Dulden.

14 **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
In den Baugebietswerten MD 1, MD 2 und MD 3 sind Nebenanlagen als Gebäude (siehe Gebäudeeinteilungen und Gebäude) bis einschließlich der Grenzbaukörper Grundstücksflächen zulässig.
In den privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nur als Gewächs-Grundstücken zulässig.

II. Kennzeichnungen (§ § Abs. 5 BauGB)

Lärmimmissionen:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans anlieger der Waldesser- und Ostendorfer ist als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung bzw. der Verkehrsbelastete der geplanten Ungehinderungsfreie Verkehrsanlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen neben Lärmschutz.

III. Hinweise

1 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz
Das Grundwasserschutzgebiet Nordheim (Wasserschutzgebietszone IIIHG), insbesondere über das Einleiten von Abwasser, Einbringen oder Bereitlegung von wassergefährdenden Gemisch, Grundwasserstoffe und Grundwasserverhaltung, Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Erdaufschlüsse, Fundgrube und Grundwasser und zu beachten.

2 Bodenschutz
Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetzes (BBodSchG und LBodSchAG) sind zu beachten.

3 Denkmalschutz
Die Bestimmungen des § 9 Denkmalschutzgesetz
Die Eisenbahnlagen bzw. Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und in der Begründung aufgeführt.
Es sind die Bestimmungen des Niedersächsischen Gesetzes über Naturangebäudeteile Stuttgart-Rahme Denkmalpflege vom Juni 2002 und der beigefügten denkmalpflegerischen Empfehlungen und Hinweisen.
Hinweis:
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle müssen bis zu Ablauf von 4 Werktagen nach Anzeigeerstattung unverändert zu halten, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vor einer Verlängerung der Frist einverstanden ist. (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

4 Pflichten des Eigentümers
Die Eigentümer hat die Anlagen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Bäume/Hopfenpflanzen und Weinstöcken, Beleuchtungen der Bebauungsplanpläne und die Duldung sowie Bereitstellung von Grundstücksflächen für Einschachtungsgruben und seinen Grundstück zu dulden. (§ 126 Abs. 1 BauGB)

5 Bodenbelastungen (siehe auch Nr. 7)
Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so sind unverzüglich das Landratsamt Heilbronn zu benachrichtigen und die weiteren Maßnahmen Bereich einzuleiten.

6 Lärmschutz
Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau - wird zurzeit entlang der Landesstraße L 1106 (Weetzer Straße) und der Kreisstraße K 1 (Ostendorfer Straße) und der Bundesstraße B 6 (Lärm) zu treffen.
Die Einhaltung der geplanten Orientierung und die Orientierung an Gemeinbereiche (sonstigenbrauch werden. Aufgrund der dann zu erwartenden Verkehrsmehrung sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung zu erwarten.

7. Altlastverdächtige Flächen
Waldesser Straße 3
Die Altlastenfläche Waldesser Straße 23 wurden von 1958 bis 1997 ohne IG - Werkstatt und Tankstelle betrieben, sodass diese Fläche als altlastverdächtig eingestuft ist.
In der Nachbarschaftsnähe befindlichen Erhebung altlastverdächtiger Flächen bei der Gemeinde Nordheim ist die Fläche Waldesser Straße 23 mit Nr. 7 gekennzeichnet. Es sind daher weiterhin Untersuchung und eine Nachbesserung der Fläche erforderlich.
Die Untersuchung und Bewertung der Altlastenverdachtsfläche sowie die Sanierungsmaßnahmen sind unverzüglich der Landratsamt Heilbronn zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

1.3 **Freiflurlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) (Bauplatzwerte MD 1, MD 2 und MD 3)**
Hauptgebäudegrundrisse sind nicht vorgeschrieben.
Bestimmte Firstrichtungen werden festgesetzt.

1.4 **Ökologische Verschiedung (§ 74 Abs. 3 LBO)**
Bodenaushub, Hilfsmittage der Baugrundstücke (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)
Die Bodenaushub, Hilfsmittage der Baugrundstücke sind nicht zulässig, sofern sie nicht für die Gesamtstabilität für die Verwendung Hauptgebäudemassen bzw. an einer Hilfe und Ä.ø angegeben dem natürlichen Gelände angeglich werden.
Die Bodenaushub, Hilfsmittage der Baugrundstücke sind nicht zulässig, sofern sie nicht für die Verkehrsflächen mit Ausnahmen Bereichsgrenzen dulden, die Grünanlagen sind nicht an der Aufbauseite ersichtlich sind.
Die Bodenaushub, Hilfsmittage der Baugrundstücke sind nicht zulässig, sofern sie nicht für die Gebäude angebracht werden.

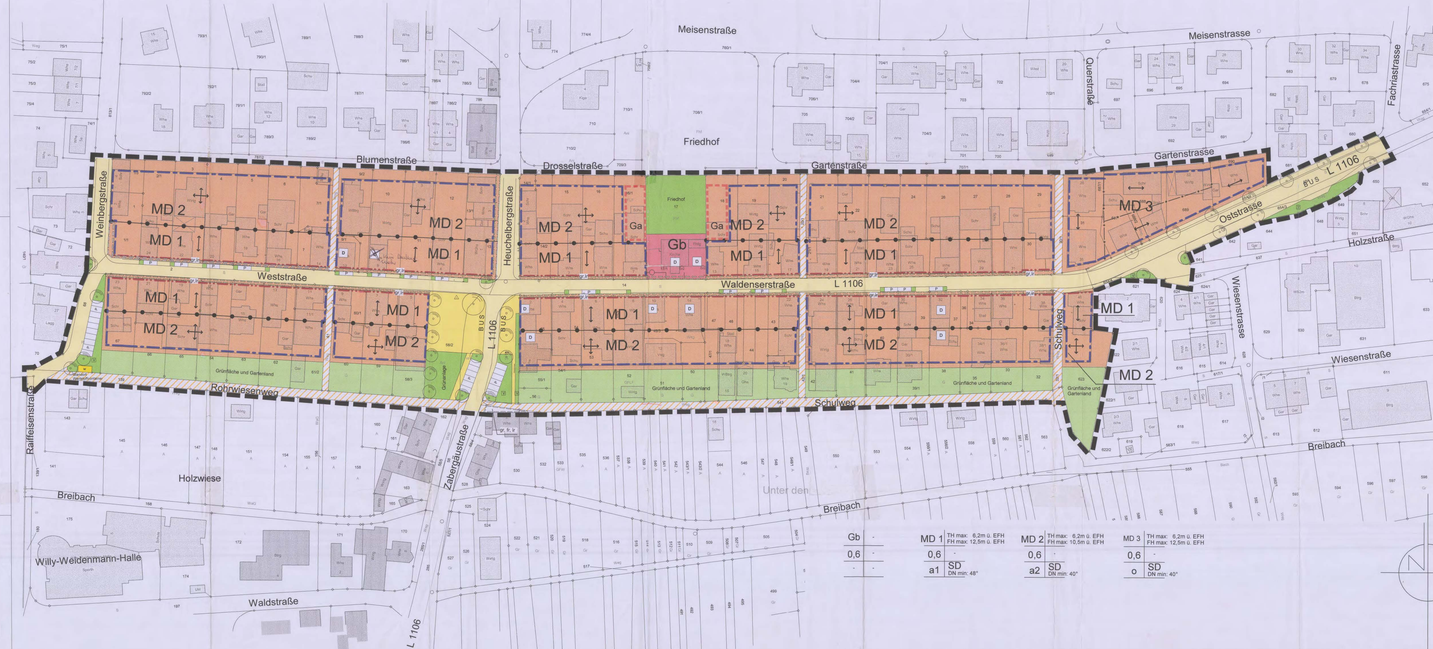
II. Hinweise

1 Ordnungsmäßigkeiten
Innerhalb gegen die Hilfsfläche Bauvorschriften (§ 9 LBO) werden die Ordnungsmäßigkeit nach Bauordnungsrechtlichen Vorschriften und nach § 75 Abs. 3 Nr. 1 LBO nicht geprüft.

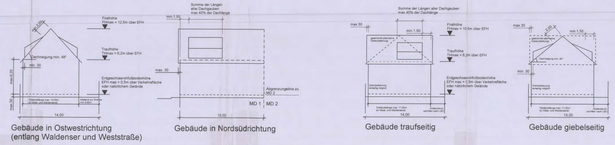
2 Geschlichtsbereiche
Die Belichtung und Die Anflüsse von Geschlichtsbereichen in Zisternen ist zu wirksam und wird zur Entleerung der öffentlichen Entsorgungsanlagen empfohlen.

GEMEINDE NORDHEIM
ORTSTEIL NORDHAUSEN

B-PLAN "ORTSKERN NORDHAUSEN"



Schemaskizze zu MD 1 in Ostwest und Nordsüdrichtung M1/200



Schemaskizze zu MD 2 (Gebäudeumriss in Ost-Westrichtung) M 1/200

	MD 1	MD 2	MD 3
	TH max. 6,2m ü. EFH FH max. 12,5m ü. EFH	TH max. 6,2m ü. EFH FH max. 12,5m ü. EFH	TH max. 6,2m ü. EFH FH max. 12,5m ü. EFH
	0,6	0,6	0,6
a1	SD DN min. 48°	a2 SD DN min. 40°	o SD DN min. 40°

Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ § Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzgebot für Einzelbäume

Räumlicher Geltungsbereich (§ § Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzungen

A,B Abgrenzungen unterschiedlicher Baugebietsteile und Festsetzungen

C Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudestellung

nachrichtliche Übernahmen (§ § Abs. 6 BauGB

D Anlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 3 DSchG)

Soziale Verschiffen (Örtliche Bauvorschriften)

BF Bauernhofen
SF Selbstsch
DN Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	HbA
GRZ	-
Bauweise	DF, DN

Überbauten Grundstücksflächen, Baugrenzen, Bauinien
(§ Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- überbaubare Grundstücksflächen
- Baugrenzen
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)
- Bauline (§ 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

Stellung baulicher Anlagen (§ Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Firstrichtung des Hauptbaukörpers
- alternative Firstrichtung

Flächen für den Gemeinbedarf (§ § Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Gb Gemeinbedarfsfläche der evangelischen Kirchengemeinde

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ § Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbahn
- Gehwegfläche / Platzfläche
- P öffentliche Parkplätze
- Mischverkehrsfläche

G Garagengen als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 10 Abs. 2 BauNVO)

Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallbeseitigung
(§ § Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

A Aufstellung von Rohr, Wertstoffcontainern

Öffentliche und private Grünflächen (§ § Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung siehe Eintrag im Lageplan - private Grünfläche
- Zweckbestimmung siehe Eintrag im Lageplan -

MD Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ § Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

R Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

Flächen für Garagen (§ § Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen

Verfahrensvermerke:
Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) vom 28.07.06
öffentliche Bekanntmachung am 03.08.06
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)
Unterrichtung und Anhörung vom 20.10.06 bis 20.11.06
frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)
Unterrichtung und Anhörung vom 02.08.06 bis 25.11.06
Als Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am 08.05.07
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 22.03.07
Öffentlich ausgelegt vom 30.03.07 bis 30.04.07
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)
Unterrichtung und Anhörung vom 11.01.07 bis 16.02.07
Satzungsbeschluss - über den Bebauungsplan (§10 (1) BauGB)
- über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)
Beschluss des Gemeinderats am 26.06.07
In Kraft gesetzt (§ 10 (3) BauGB und § (8) GemO)
durch amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 5. Juli 2007
Gültigkeit
Stuttgart, den 16.03.07
Aufgestellt
Nordheim, den 16.03.07
stellvertretende Bearbeitung
Bürgermeister
Ausgefertigt: 5. Juli 2007
Der Verfahrensablauf entspricht den Vorschriften des Baugesetzbuches und seiner Ergänzungen mit Textteilen und Bestandteil der Satzungsbeschlüsse des Gemeinderates vom 26.06.07 (§ 10 (3) BauGB und § 74 LBO.
Die Begründung war beigefügt.

Kreis :	Heilbronn
Gemeinde :	Nordheim
Gemarkung :	Nordhausen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Ortskern Nordhausen"

0 5 10 20 30 40 50 m
M 1 / 500

Gemeinde Nordheim
Ortsteil Nordhausen
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Ortskern Nordhausen"
Planfassung
Stand der Planerstellung
Die Darstellung der Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen nach dem Liegenschaftskataster entspricht dem Stand vom August 2005.