



Gemarkung Nordheim

# **BEBAUUNGSPLAN** **der Innenentwicklung nach § 13a** **UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

## **"Panoramastraße II"** (Auf dem Weyhen - 7. Änderung)

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster bescheinigt  
Stand 29.03.2010  
Bietigheim-Bissingen, den 13.02.2012

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

Bebauungsplanvorentwurf und Vorentwurf  
der örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet:  
Bietigheim-Bissingen, den 26.03.2012/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Bebauungsplanentwurf und Entwurf der  
örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet:  
Bietigheim-Bissingen, den 20.07.2012/a/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Verfahrensvermerke erg.  
Bietigheim-Bissingen, den 16.11.2012/kah

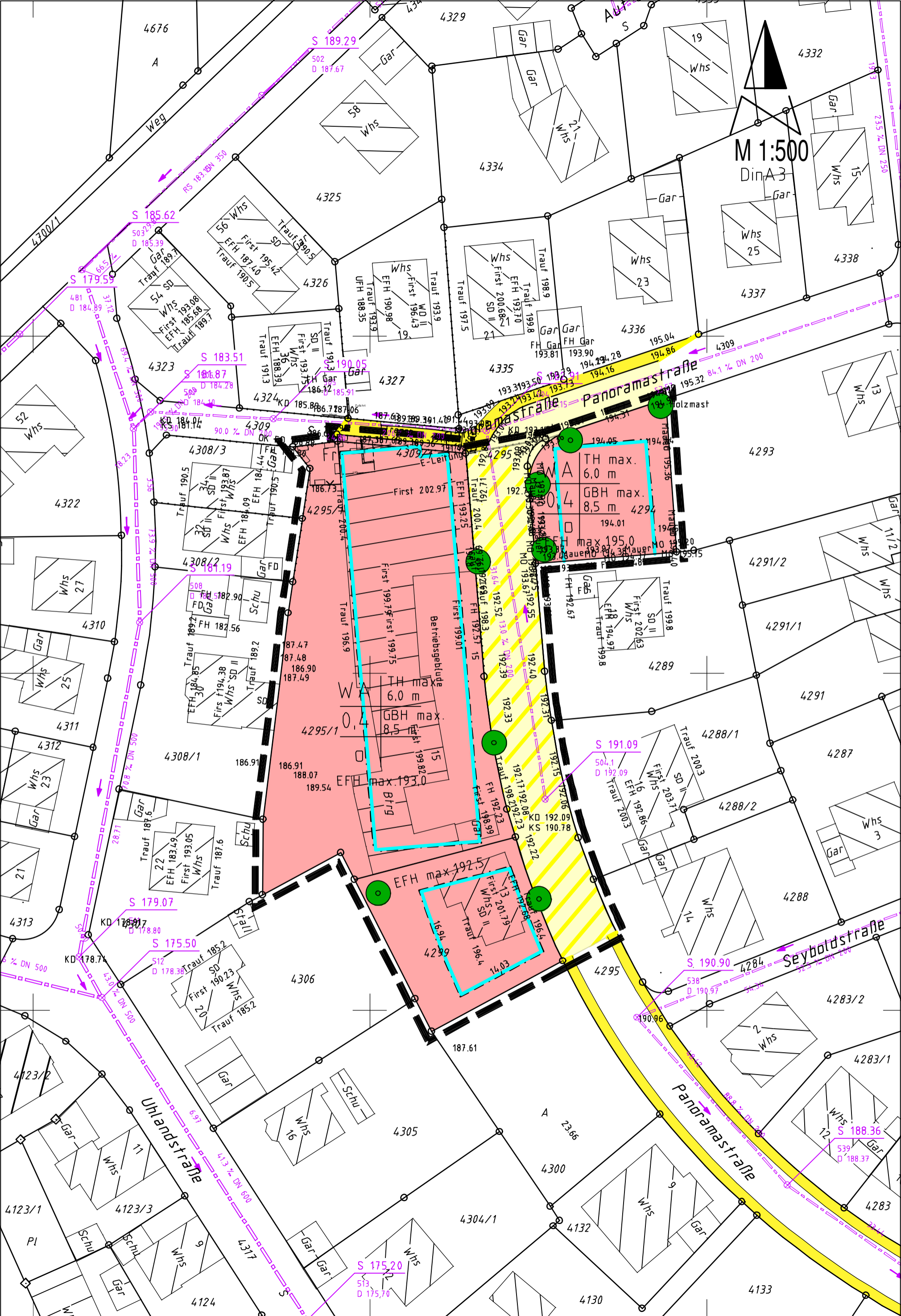
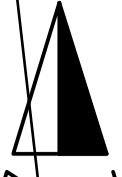
Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlage

Anlage 1: Lageplan mit Legende und Textteil

Anlage 2: Begründung

M 1:500  
Din A3



S 189.29  
502  
D 187.67

4676

4329

4332

4334

4325

M 1:500  
Din A3

4336

Whs 25

4338

Whs  
EFH 190.98  
First 196.43

Whs 23

Whs 25

4337

S 185.62  
503  
D 185.39

Whs  
EFH 190.98  
First 196.43

Whs  
First 200.68  
SD II

Whs 23

Whs 25

4337

S 179.59  
481  
D 184.89

S 183.51  
500  
D 184.28

S 190.05  
501  
D 185.91

S 193.01  
504  
D 194.16

S 193.79  
505  
D 194.28

S 195.32  
506  
D 195.32

S 195.32  
507  
D 195.32

S 181.19  
508  
D 182.90

S 181.19  
508  
D 182.90

S 191.09  
504  
D 192.09

S 191.09  
504  
D 192.09

S 191.09  
504  
D 192.09

S 191.09  
504  
D 192.09

S 181.19  
508  
D 182.90

S 181.19  
508  
D 182.90

S 191.09  
504  
D 192.09

S 191.09  
504  
D 192.09

S 191.09  
504  
D 192.09

S 191.09  
504  
D 192.09

S 179.07  
512  
D 178.80

S 179.07  
512  
D 178.80

S 190.90  
538  
D 190.97

S 190.90  
538  
D 190.97

S 190.90  
538  
D 190.97

S 190.90  
538  
D 190.97

S 175.50  
512  
D 178.38

S 175.50  
512  
D 178.38

S 190.90  
538  
D 190.97

S 190.90  
538  
D 190.97

S 190.90  
538  
D 190.97

S 190.90  
538  
D 190.97

S 179.07  
512  
D 178.80

S 179.07  
512  
D 178.80

S 190.90  
538  
D 190.97

S 190.90  
538  
D 190.97

S 190.90  
538  
D 190.97

S 190.90  
538  
D 190.97

S 175.50  
512  
D 178.38

S 175.50  
512  
D 178.38

S 190.90  
538  
D 190.97

S 190.90  
538  
D 190.97

S 190.90  
538  
D 190.97

S 190.90  
538  
D 190.97

S 175.20  
513  
D 175.70

S 175.20  
513  
D 175.70

S 190.90  
538  
D 190.97

S 190.90  
538  
D 190.97

S 190.90  
538  
D 190.97

S 190.90  
538  
D 190.97

S 175.20  
513  
D 175.70

S 175.20  
513  
D 175.70

S 190.90  
538  
D 190.97

S 190.90  
538  
D 190.97

S 190.90  
538  
D 190.97

S 190.90  
538  
D 190.97

S 175.20  
513  
D 175.70

S 175.20  
513  
D 175.70

S 190.90  
538  
D 190.97

S 190.90  
538  
D 190.97

S 190.90  
538  
D 190.97

S 190.90  
538  
D 190.97

S 175.20  
513  
D 175.70

S 175.20  
513  
D 175.70

S 190.90  
538  
D 190.97

S 190.90  
538  
D 190.97

S 190.90  
538  
D 190.97

S 190.90  
538  
D 190.97

Technical drawing of a building complex with various rooms and annotations.

- TH max. 6.0 m
- GBH max. 8.5 m
- EFH max. 193.0
- Betriebsgebäude
- Büro
- EFH max. 192.5
- Whs 15
- Whs 13
- Whs 12
- Whs 9
- Whs 7
- Whs 3
- Whs 2
- Whs 1
- Whs 16
- Whs 17
- Whs 18
- Whs 19
- Whs 20
- Whs 21
- Whs 22
- Whs 23
- Whs 24
- Whs 25
- Whs 26
- Whs 27
- Whs 28
- Whs 29
- Whs 30
- Whs 31
- Whs 32
- Whs 33
- Whs 34
- Whs 35
- Whs 36
- Whs 37
- Whs 38
- Whs 39
- Whs 40
- Whs 41
- Whs 42
- Whs 43
- Whs 44
- Whs 45
- Whs 46
- Whs 47
- Whs 48
- Whs 49
- Whs 50
- Whs 51
- Whs 52
- Whs 53
- Whs 54
- Whs 55
- Whs 56
- Whs 57
- Whs 58
- Whs 59
- Whs 60
- Whs 61
- Whs 62
- Whs 63
- Whs 64
- Whs 65
- Whs 66
- Whs 67
- Whs 68
- Whs 69
- Whs 70
- Whs 71
- Whs 72
- Whs 73
- Whs 74
- Whs 75
- Whs 76
- Whs 77
- Whs 78
- Whs 79
- Whs 80
- Whs 81
- Whs 82
- Whs 83
- Whs 84
- Whs 85
- Whs 86
- Whs 87
- Whs 88
- Whs 89
- Whs 90
- Whs 91
- Whs 92
- Whs 93
- Whs 94
- Whs 95
- Whs 96
- Whs 97
- Whs 98
- Whs 99
- Whs 100

Technical drawing of a building complex with various rooms and annotations.

- TH max. 6.0 m
- GBH max. 8.5 m
- EFH max. 195.0
- Whs 13
- Whs 12
- Whs 9
- Whs 7
- Whs 3
- Whs 2
- Whs 1
- Whs 16
- Whs 17
- Whs 18
- Whs 19
- Whs 20
- Whs 21
- Whs 22
- Whs 23
- Whs 24
- Whs 25
- Whs 26
- Whs 27
- Whs 28
- Whs 29
- Whs 30
- Whs 31
- Whs 32
- Whs 33
- Whs 34
- Whs 35
- Whs 36
- Whs 37
- Whs 38
- Whs 39
- Whs 40
- Whs 41
- Whs 42
- Whs 43
- Whs 44
- Whs 45
- Whs 46
- Whs 47
- Whs 48
- Whs 49
- Whs 50
- Whs 51
- Whs 52
- Whs 53
- Whs 54
- Whs 55
- Whs 56
- Whs 57
- Whs 58
- Whs 59
- Whs 60
- Whs 61
- Whs 62
- Whs 63
- Whs 64
- Whs 65
- Whs 66
- Whs 67
- Whs 68
- Whs 69
- Whs 70
- Whs 71
- Whs 72
- Whs 73
- Whs 74
- Whs 75
- Whs 76
- Whs 77
- Whs 78
- Whs 79
- Whs 80
- Whs 81
- Whs 82
- Whs 83
- Whs 84
- Whs 85
- Whs 86
- Whs 87
- Whs 88
- Whs 89
- Whs 90
- Whs 91
- Whs 92
- Whs 93
- Whs 94
- Whs 95
- Whs 96
- Whs 97
- Whs 98
- Whs 99
- Whs 100

Technical drawing of a building complex with various rooms and annotations.

- TH max. 6.0 m
- GBH max. 8.5 m
- EFH max. 192.5
- Whs 15
- Whs 13
- Whs 12
- Whs 9
- Whs 7
- Whs 3
- Whs 2
- Whs 1
- Whs 16
- Whs 17
- Whs 18
- Whs 19
- Whs 20
- Whs 21
- Whs 22
- Whs 23
- Whs 24
- Whs 25
- Whs 26
- Whs 27
- Whs 28
- Whs 29
- Whs 30
- Whs 31
- Whs 32
- Whs 33
- Whs 34
- Whs 35
- Whs 36
- Whs 37
- Whs 38
- Whs 39
- Whs 40
- Whs 41
- Whs 42
- Whs 43
- Whs 44
- Whs 45
- Whs 46
- Whs 47
- Whs 48
- Whs 49
- Whs 50
- Whs 51
- Whs 52
- Whs 53
- Whs 54
- Whs 55
- Whs 56
- Whs 57
- Whs 58
- Whs 59
- Whs 60
- Whs 61
- Whs 62
- Whs 63
- Whs 64
- Whs 65
- Whs 66
- Whs 67
- Whs 68
- Whs 69
- Whs 70
- Whs 71
- Whs 72
- Whs 73
- Whs 74
- Whs 75
- Whs 76
- Whs 77
- Whs 78
- Whs 79
- Whs 80
- Whs 81
- Whs 82
- Whs 83
- Whs 84
- Whs 85
- Whs 86
- Whs 87
- Whs 88
- Whs 89
- Whs 90
- Whs 91
- Whs 92
- Whs 93
- Whs 94
- Whs 95
- Whs 96
- Whs 97
- Whs 98
- Whs 99
- Whs 100

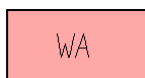
Technical drawing of a building complex with various rooms and annotations.

- TH max. 6.0 m
- GBH max. 8.5 m
- EFH max. 192.5
- Whs 15
- Whs 13
- Whs 12
- Whs 9
- Whs 7
- Whs 3
- Whs 2
- Whs 1
- Whs 16
- Whs 17
- Whs 18
- Whs 19
- Whs 20
- Whs 21
- Whs 22
- Whs 23
- Whs 24
- Whs 25
- Whs 26
- Whs 27
- Whs 28
- Whs 29
- Whs 30
- Whs 31
- Whs 32
- Whs 33
- Whs 34
- Whs 35
- Whs 36
- Whs 37
- Whs 38
- Whs 39
- Whs 40
- Whs 41
- Whs 42
- Whs 43
- Whs 44
- Whs 45
- Whs 46
- Whs 47
- Whs 48
- Whs 49
- Whs 50
- Whs 51
- Whs 52
- Whs 53
- Whs 54
- Whs 55
- Whs 56
- Whs 57
- Whs 58
- Whs 59
- Whs 60
- Whs 61
- Whs 62
- Whs 63
- Whs 64
- Whs 65
- Whs 66
- Whs 67
- Whs 68
- Whs 69
- Whs 70
- Whs 71
- Whs 72
- Whs 73
- Whs 74
- Whs 75
- Whs 76
- Whs 77
- Whs 78
- Whs 79
- Whs 80
- Whs 81
- Whs 82
- Whs 83
- Whs 84
- Whs 85
- Whs 86
- Whs 87
- Whs 88
- Whs 89
- Whs 90
- Whs 91
- Whs 92
- Whs 93
- Whs 94
- Whs 95
- Whs 96
- Whs 97
- Whs 98
- Whs 99
- Whs 100

# LEGENDE

## Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	maximale Traufhöhe in m über EFH
maximale Grundflächenzahl	maximale Gebäudehöhe in m über EFH
Bauweise	



### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB

z.B. 0,4

maximale Grundflächenzahl

z.B. TH max. 6,0 m

maximale Traufhöhe

z.B. GBH max. 8,5 m

maximale Gebäudehöhe

z.B. EFH max. 193,0

maximale Erdgeschossfußbodenhöhe



### BAUWEISE

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

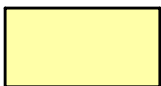
offene Bauweise,



### ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenzen



### VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

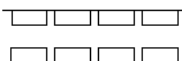
Fahrbahn



Gehweg, Radfahren frei

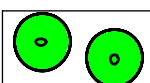


Mischverkehrsfläche



### MIT FAHRRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



### PFLANZGEBOT

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und § 1a BauGB

großkronige Laubbäume



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509ff),
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
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), berichtet am 25.05.2010 (GBl. 2010 S.416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (Gbl. Nr.3, S.65,73)..

## 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.

Das gilt insbesondere für die

- (3.) Änderung der Baulinie Ecke Panoramaweg und F.W. 99/1 gen. 24.07.1958 und die
  - (4.) Änderung der Baulinie .... an der Panoramastraße gen. 11.11.1960,
- die vollständig aufgehoben werden

Bei den Plänen

Auf dem Weyhen (Baulinien vom 07.03.1935) gen. 28.05.1935

Auf dem Weyhen (1.) Änderung (Geb.12) gen. 27.03.1936

(2.) Änderung Baulinien (Geb.21-25) gen. 08.05.1957

Auf dem Weißen I - 2. (5.) Änderung gen. 16.12.1969

Auf dem Weißen I - 3. (6.) Änderung 08.11.1973

bleiben die Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Panoramastraße II“ in Kraft.

## 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 -

##### 1.1.1 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 die Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr.1 - 4 BauNVO:

Nr.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr.3 Anlagen für Verwaltungen,

Nr.4 Gartenbaubetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Tankstellen nach § 4 Abs.3 Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.3 BauGB  
- nach Eintrag im Lageplan -
- 1.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze.  
Die Erdgeschossfußbodenhöhe in m über NN bindet nur nach oben, nach unten, niedriger kann abgewichen werden.
- 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.  
Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 gilt abweichend von Satz 2: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen (hier: unterirdischer Heizraum und Pelletlager, Garagengeschoss und Fahrradabstellraum, Garagen und Stellplätze) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, wenn diese Anlagen mit einer mindestens 0,25 m dicken Substratschicht bedeckt und begrünt sind.  
Weitere Überschreitungen sind zulässig, wenn die Abstandsfläche zwischen dem Garagengeschoss und der Grundstücksgrenze dem angrenzenden Grundstück (z.B. 4306-4308/3) zugeschlagen wird.
- 1.2.3 Gebäudehöhen siehe Ziffer 2.1.1 des Textteils
- 1.3 BAUWEISE** § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO  
offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO,  
Ausnahmen der Grenzabstände für das Garagengeschoss siehe 2.7.
- 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.  
Gemäß § 23 Abs.3 Satz 3 ist westlich der Panoramastraße das Garagen/Keller-geschoss auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Außerdem ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zulässig.
- 1.5 VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 11 in Verbindung mit Abs.3 BauGB  
Die Aufteilung der Verkehrsflächen im Lageplan als Mischverkehrsfläche ist unverbindlich
- 1.6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN** § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs.1 Nr. 5 LBO
- 1.6.1 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.6.2 Straßenbeleuchtung: Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßen-beleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.
- 1.7 MIT FAHRRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB  
Zugunsten des Flst. 4327 zur Einfahrt in die vorhandene Garage.
- 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 Verkehrs-flächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m erforderlich (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 Abs.7 LBO

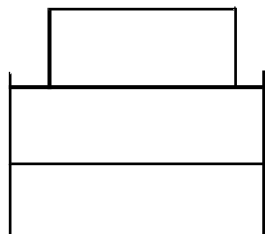
### 2.1 ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- nach Eintrag im Lageplan -

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

#### 2.1.1 Gebäudehöhen, Dachform und -neigung in Altgrad

Es sind Gebäude mit einer Traufhöhe (TH), gemessen von der im Bebauungsplan festgesetzten, maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH) bis bis Oberkante Brüstung/Attika von maximal 6,0 m zulässig. Zusätzlich ist ein um mindestens 1,0 m



allseits von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurück gesetztes Dachgeschoss bis zu einer Gebäudehöhe (GBH), gemessen von der EFH bis Oberkante Dachhaut an der höchsten Stelle des Gebäudes von maximal 8,5 m zulässig. Es sind flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 0-23° zulässig.

Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach in einer Dachneigung von 20 bis 40 ° zulässig. Garagen die an das Wohngebäude angebaut oder in dieses integriert sind, sind nur in der gleichen Dachneigung wie das Wohngebäude zulässig. Flachdächer bis 15 ° sind bei Garagen und Nebengebäuden zulässig, wenn sie mindestens 0,25 m substratüberdeckt und mit einer Dachbegrünung versehen sind. Sitzplätze, z.B. bei in den Hang integrierten Garagen, sind im Rahmen der Grenzabstände 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. Dachflächenfenster, Dachbegrünungen und Solarenergieanlagen sind zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten: Dachaufbauten (außer technische Anlagen wie Schornsteine Antennen, etc.) sind nicht zulässig.

#### 2.1.4 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.

### 2.2 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN §74 Abs.1 Nr.2 und § 11 LBO

Es sind nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen, sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen maximal 1,0 m<sup>2</sup> groß sein. Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus einsehbar sind, sind unzulässig.

### 2.3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDIGUNGEN § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

#### 2.3.1 Einfriedigungen/Stützmauern gegen die öffentlichen Verkehrsflächen

a) Lebende Einfriedigungen (Sträucher und Hecken) sind ohne Stützhilfe oder mit innenliegenden Spanndrähten und Knüpfdrahtzäunen bis maximal 2,0 m Höhe zulässig. Die Pflanzen sind so zu placieren, dass sie in ausgewachsenem Zustand das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen.

b) Sockelmauern sind bis 0,3 m Höhe bezogen auf die Höhe der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze zulässig.

c) Stützmauern, Zäune oder andere tote Einfriedigungen sind bis maximal 2,0 m Höhe zulässig, wenn sie um mindestens 0,5 m von der Grenze abgerückt und davor bepflanzt sind. Zäune und andere tote Einfriedigungen müssen für Kleintiere (Igel) durchgängig sein.

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

2.3.3 Flächen für Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten: Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluss nicht zulässig. Die Befestigung muss wasserdurchlässig sein, z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand verlegt sowie wassergebundene Decken.

## 2.4 AUßENANTENNEN

§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO

Je Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

## 2.5 STELLPLATZVERPFLICHTUNG

§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO

2.5.1 Pro Wohneinheit sind ab einer Nettogrundfläche (NGF nach DIN 277) von 55 m<sup>2</sup> bis unter 90 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze und ab 90 m<sup>2</sup> 2,0 Stellplätze herzustellen, Bruchzahlen werden auf die nächste volle Zahl aufgerundet .

2.5.2 Pro Wohneinheit sind ab einer Nettogrundfläche (NGF nach DIN 277) von 55 m<sup>2</sup> bis unter 90 m<sup>2</sup> 2,0 Abstellplätze für Fahrräder und ab 90 m<sup>2</sup> 3,0 Abstellplätze herzustellen. Pro Abstellplatz ist eine Fläche von 1,3 m<sup>2</sup> (1,90 m mal 0,70 m) zusätzlich Verkehrsfläche nachzuweisen. Die Stellplätze können auch im Zusammenhang mit den Garagenstellplätzen nachgewiesen werden.

## 2.6 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser (Traufwasser) ist vor Verunreinigungen zu schützen und über eine belebte Bodenschicht (Traufwassermulde oder Dachbegrünung) dem Mischwasserkanal zuzuführen. Die Fläche der Mulde oder der Dachbegrünung muss mindestens 5 % der Grundstücksfläche betragen. Eine Speicherung in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser ist zulässig. Die Muldenfläche kann in die Außenanlagengestaltung einbezogen und z.B. als Spielplatz, Erholungsbereich und/oder Hecke genutzt oder mit Bäumen bepflanzt werden.

## 2.7 GRENZABSTAND GARAGEN

§ 74 Abs. 7 LBO

An der westlichen Grundstücksgrenze (einschließlich der Grenze zu Flst. 4306) darf der Grenzabstand mit dem Garagengeschoss dann verringert werden, wenn die Abstandsfläche mit dem angrenzenden Grundstück vereinigt wird oder bereits ein Gebäude mindestens in der Höhe des Garagengeschosses (oder höher) an der Grenze angebaut ist.

### **3. GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Einfriedigungen sind so auszubilden, dass sie für Kleintiere bis zur Größe eines Igels (15 cm) durchlässig sind.

#### **3.2 PFLANZGEBOTE**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Mit dem Bauantrag ist zugleich ein Pflanzplan einzureichen.

##### **3.2.1 Hochstämmige großkronige Laubbäume**

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Pro Baum sind 5 m<sup>2</sup> unbefestigte Fläche vorzusehen, die mit standortgerechten Bodendeckern oder Kleinsträuchern zu bepflanzen ist. Die Standorte können aus funktionalen Gründen um bis zu 5 m verschoben werden, die Anzahl ist jedoch bindend. Auf die Liste "Verwendungsmöglichkeiten und Standorteignung heimischer Laubgehölze im Landkreis Heilbronn" wird verwiesen.

##### **3.2.2 Bepflanzung von toten Einfriedigungen**

Grenzen Zäune und Mauern höher als 0,3 m an öffentliche Flächen, so sind sie mit Rankpflanzen oder Hecken zu bepflanzen.

Rankgewächse:

Pfeifenwinde	<i>Aristolochia</i>
Trompetenblume	<i>Campsis radicans</i>
Anemonen-Waldrebe	<i>Clematis montana</i>
Clematis	<i>Clematis vitalba</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclymenum L.</i>
Geißblatt	<i>Lonicera caprifolium</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Weintraube	<i>Vitis vinifera</i>

Auf die Liste "Verwendungsmöglichkeiten und Standorteignung heimischer Laubgehölze im Landkreis Heilbronn" wird verwiesen.

##### **3.2.3 Dachbegrünungen**

Die Artenzusammenstellung soll sich der potentiell natürlichen Vegetation annähern. Es sind deshalb trockenheitsverträgliche und anspruchslose Stauden und Gräser zu pflanzen. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht:

Trockenrasengesellschaft:

Fetthenne	<i>Sedum</i>
Steinbrech	<i>Saxifraga</i>
Hauswurz	<i>Sempervivum</i>
Schafschwingel	<i>Festuca ovina</i>
Kammerschillergras	<i>Koeleria pyramidata</i>
Sophienkraut	<i>Descurainia sophia</i>
Loesels Rauke	<i>Sisymbrium loeselii</i>
Riesen Rauke	<i>Sisymbrium altissimum</i>
Stolzer Heinrich	<i>Echium vulgare</i>
Gebräuchlicher Steinklee	<i>Melilotus officinalis</i>
Gewöhnliche Nachtkerze	<i>Oenothera biennis</i>

Bei der intensiven Dachbegrünung ist mindestens eine Substratschicht von 0,3 m erforderlich. Als Erstbepflanzung sind ein Landschaftsrasen und Gehölze vorzusehen.



## **4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

§ 9 Abs. 6 BauGB

### **4.1 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 § 37 Abs. 4 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 Oberflächengewässer eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

### **4.2 BODENDENKMALE**

Das Plangebiet liegt auf einer Fläche für die besonders östlich der Panoramastraße umfangreiche Funde aus der Latènezeit gemacht wurden. Bei Bodeneingriffen ist daher mit weiteren Funden zu rechnen, die archäologische Grabungen nach sich ziehen können. 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.

### **4.3 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.

### **4.4 ABFALLBESEITIGUNG - ALTLASTEN -**

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Heilbronn sofort zu verständigen.

### **4.5 HAUSENTWÄSSERUNG**

Rückstauklappen sind in der Abwassersatzung für Entwässerungen unterhalb des Straßenniveaus vorgeschrieben.

### **4.6 ANSCHLUSS- UND BENUTZUNGSZWANG**

Auf den bestehenden Anschluss- und Benutzungszwang (Abwasser, Müllentsorgung) wird hingewiesen.

### **4.7 ARTENSCHUTZ**

Auf die Vorschriften des Artenschutzes (§§ 39 ff BNatSchG, geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie) wird hingewiesen. Soweit Gehölze gerodet oder Bausubstanz abgebrochen werden soll, ist rechtzeitig vorher zu prüfen, ob gebäude- oder höhlenbewohnende Arten betroffen sind.

### **4.8 STELLPLÄTZE**

Nach § 4 der Garagenverordnung (Gbl. Nr.15/1997 S. 332, zuletzt geändert Gbl. Nr.1/2011 S.25) sind Stellplätze mindestens 5,0 m lang und mindestens 2,3 - 2,5 m breit auszubilden und bei senkrechter Zufahrt mit einer mindestens 5,5 m breiten Fahrgasse zu versehen.

## Der richtige Standort für heimische Bäume und Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name	Verwendung	Standort/Boden
		a) Einzelstellung	1) kalkhaltig
		b) Feldhecke	2) sauer
		c) Ufergehölz	3) feucht-nass
		d) Vogelschutzgehölz	4) trocken
		e) Pioniergehölz	5) sonnig
		f) Bienenweide	6) halbschattig
<b>Bäume</b>			
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	b,d,f	1,4,5,6
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	a,b,d,e,f	4,5,6
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	a,b,d,e,f	3,5,6
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	c,d,e,f	2,3,5,6
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	a,e	1,4,5,
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	a,b,d,f	3,4,5,6
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	a,d,f	1,2,5,6
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	a,b,c,d,e,f	1,3,5,6
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	c,e,f	3,4,5,6
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	a,b,d,f	4,5,6
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	a,c,e,f	3,5,6
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	a,b,d,e,f	2,3,4,5,6
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	a,d,f	1,4,5,6
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	a,b,d	4,5,6
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	a,b,d,f	4,5
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	a,b,d,f	4,5
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	a,c,f	1,3,5
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide	a,c,f	3,5
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	a,d,e,f	4,5,6
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	a,d,e,f	1,3,5,6
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	a,d,f	3,5,6
<b>Sträucher</b>			
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	b,d,e,f	1,2,3,4,5,6
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	b,c,d,f	1,3,4,5,6
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	a,b,d,f	1,4,5,6
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	a,b,c,d,f	1,3,4,5,6,
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	b,c,d,e,f	2,3,5,6
<i>Hedera helix</i>	Efeu	b,d,f	3,6
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	b,d,f	1,3,4,5
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	b,d,e,f	1,4,5
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	b,c,d,e,f	2,3,4,5,6,
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	b,d,f	1,4,5,6
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	b,d,e,f	5,6
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	b,d,f	1,4,5
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	a,b,d,e,f	3,5,6
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder	a,b,c,d,e,f	2,3,6
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	a,b,c,e,f	3,4,5,6
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	b,c,e,f	1,3,4,5,6
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	b,c,e,f	1,3,5,6
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	b,c,e,f	1,3,5
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	a,b,c,d,f	3,5,6

## Empfehlenswerte Obstsorten für Streuobstwiesen im Landkreis Heilbronn

Sorten	Eigenschaften	Sorten	Eigenschaften
<b>Neue Apfelsorten</b>		<b>Neue Birnensorten</b>	
Angold		Uta	lecker, saftig schmelzend, gesund
Della	schorrfresist., wenig Mehltau, ertragr., guter Geschmack	Novemberbirne	hoher Ertrag, gute Lagerfähigkeit
Enterprise	schorrfresistent, mehltauraesistent, triploid		
Hilde	schorrfresistent, feuerbrandresistent	<b>Traditionelle Birnensorten</b>	
Rewena	schorrfresistent, mehltauraesistent	Petersbirne	für höhere Lagen geeignet
Rubinola	schorrfresistent, robust, guter Geschmack	Wahls Schnapsbirne	hervorragende Brennsorte
Topaz	schorrfresistent, mehltauraesistent, guter Geschmack	Nägesbirne	landschaftsprägender Baum
	schorrfresistent, anfällig für mehliges Apfellaus	Palmischbirne	gute Brennsorte, feuerbrandfest
<b>Traditionelle Apfelsorten</b>		Fässlesbirne	wertvolle Dörr- und Brennsorte
Bittfelder	unregelmäßiger Ertrag, hoher Säuregehalt	Karcherbirne	zur Sektherstellung geeignet
Börlinger Weinapfel	kleinfrüchtig, regelmäßiger Massenträger	Wilde Eierbirne	sehr vital, schöne Baumkrone
Boskoop	guter Kuchenapfel, triploid	Conference	wenig schorrfanfällig, sehr fruchtbar
Brettacher	lange haltbar, triploid, krebsanfällig auf nassen Böden	Kirchensaller Mostbirne	landschaftsprägender Baum
Champagner Renette	schorrfresistent, krebsanfällig auf nassen Böden	Metzer Bratbirne	sehr gesund, hoher Zuckergehalt
Danziger Kant	für höhere Lagen geeignet, etwas krebsanfällig	Schweizer Wasserbirne	gute Mostsorte, wenig Feuerbrand
Gehers Rambur	sehr ertragreich, triploid	Josephine von Mecheln	wertvolle Winterbirne
Gewürzluiken	starkwüchsig, gesund, Tafel- und Mostapfel	Bayerische Weinbirne	sehr feuerbrandfest
Goldrenette von Blenheim	großkronig, sehr guter Tafelapfel, frostanf., feuchte Böden	Paulsbirne	große, schöne Winterkochbirne
Hauxapfel	guter Stammbildner	Geddelsb. Mostbirne	kleinfrüchtig, sehr guter Saft
Josef Musch	großfrüchtig, triploid	Stuttgarter Geißhirtle	kleinfrüchtig, Tafel- und Kochbirne
Kaiser Wilhelm	großfrüchtig, triploid, krebsanfällig auf nassen Böden	<b>Süßkirschen</b>	
Maunzenapfel	kleinfrüchtig, sehr frosthart, mehltauanfällig	Regina	relativ platzfest
Rheinischer Bohnapfel	kleinfrüchtig, bester Mostapfel, Alternanz	Hedelfinger	gesunder, großkroniger Baum
Rheinischer Krummstiel	hohe, regelmäßige Erträge	Büttner's Rote Knorpel	große, rotbunte Früchte
Rheinischer Winterrambur	robust, starkwüchsig, späte Blüte, feuchte Böden	Sam	kräftiger Wuchs, relativ platzfest
Sonnenwirtsapfel	großfrüchtig, sehr robust		
Welschiner	für höhere Lagen geeignet, triploid	<b>Walnüsse</b>	
Zabergäu Renette	Wirtschaftsapfel, für höhere Lagen geeignet	Mars	robust, frosthart, fruchtbar
		Nr. 26	krankheitsresistent, später Austrieb
		Nr. 139	regelmäßiger Ertrag, kompakt

Triploide Sorte: benötigt andere, nicht triploide Sorte zur Befruchtung

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch Gemeinderat am 26.03.2012
2. Ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr. 17 am 26.04.2012 des Aufstellungsbeschlusses
3. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB erfolgte durch Offenlage vom 04.05.2012 bis 06.06.2012 und durch eine Informationsveranstaltung am 15.05.2012
4. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB durch Schreiben vom 30.05.2012
5. Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs.2 BauGB durch Gemeinderat am 20.07.2012
6. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 30 am 26.07.2012 Auslegung vom 03.08.2012 bis 04.09.2012
7. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB durch Gemeinderat am 16.11.2012

Ausgefertigt

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes und der originalen örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom 16.11.2012 zum Ausdruck kommt, überein.

Nordheim, den 19.11.2012

Der Bürgermeister

8. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 47 am 22.11.2012
9. In Kraft getreten am 22.11.2012

Zur Beurkundung

Nordheim, den .....

Bürgermeister