

Landkreis Heilbronn

Anlage 1

Gemeinde Nordheim

Gemarkung Nordheim



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"VEREINSGELÄNDE RRKV"

08125074_0860_xxx.00

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster bescheinigt
Stand 09.03.2016
Bietigheim-Bissingen, den 18.03.2016

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 18.03.2016/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Bebauungsplanentwurf und Entwurf der örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 13.09.2017/b/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagen:

Anlage 1 Lageplan mit Legende und Textteil

Anlage 2 Begründung mit Umweltbericht, artenschutzrechtlicher Bewertung und Bodengutachten

Gräfen-

brunnen

532

531/1

531

7707

7705

7706

Parkplätze

530/2

529

530/1

528

527

526

525

524

0,5 GBH max.
8,0 m
SD 15-20°

EFH max. 185,0

ALTER AUFNAHMEBEREICH!!!
Achtung: Höhenbezug klären!!!

Höhenangaben innerhalb um 10 cm fehlerhaft

Verkehrsverein
NAYCYW 3x3x150
NAYCYW 4x3x35
NAYCYW 4x3x35

Verkehrsverein

64 dB(A) - Linie tagsüber

Wassergraben neu

453

D=183,08
S=181,45

452

451

497/2

Schu

497/1

Wirtg

496

Schu

Schu

494

118



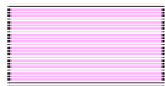
M 1:500

DIN A 3

LEGENDE

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
maximale Grundflächenzahl	maximale Gebäudehöhe in m über EFH
-	Dachform
maximale Erdgeschossfußbodenhöhe	



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Gemeinbedarf: Rad-, Rollschuh- und Krafffahrerverein

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB

z.B. 0,5

maximale Grundflächenzahl

z.B. GBH max. 8,0 m

maximale Gebäudehöhe

z.B. EFH max. 185,0

maximale Erdgeschossfußbodenhöhe in Metern über NN

SD

Satteldach



ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenzen



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 durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298),
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), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
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 Geltungsbereiches gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften), sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften, 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. 5 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Fläche für den Gemeinbedarf Vereinsgelände: zulässig sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen die dem Rad-, Rollschuh- und Kraftfahrerverein dienen (z.B. Vereinsheim, überdachter Übungs- und Wettkampfpplatz, Parkplätze, Regenrückhaltung). Wanderparkplätze sind ebenfalls 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 EFH in m über NN bindet nur nach oben, nach unten, niedriger, kann abgewichen werden.
- 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.
- 1.2.3 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze
Die Gebäudehöhen (GBH) werden von der festgesetzten EFH und der Oberkante der Dachhaut an der höchsten Stelle des Gebäudes gemessen.

1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO gekennzeichnet.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auch in der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Außerdem sind ebenerdige Parkplätze jeder Art in der unüberbaubaren Fläche zulässig.

1.4 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

Entsprechend § 2 Abs. 8 NatSchG und den Hinweisen des Umweltministeriums sind umweltverträgliche Beleuchtungen soweit als möglich vorzusehen (NAV-Lampen, nach unten gerichtete Leuchten, für Insekten ungefährliche, nicht heiß werdende Lampen und Leuchten sowie solche Konstruktionen bei denen die Leuchtkörper nicht zu Todesfallen für Insekten werden).

Das von den Dachflächen abfließende Regenwasser (Traufwasser) ist vor Verunreinigungen zu schützen und soweit als möglich oberirdisch abzuleiten. Eine Speicherung in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

1.5 PFLANZGEBOTE

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Mit dem Bauantrag ist zugleich ein Pflanzplan einzureichen.

- 1.5.1 Pflanzgebot durch Rankgewächse und Strauchgruppen
Außenwandflächen sind punktuell zu begrünen. Auf die Liste "Verwendungsmöglichkeiten und Standorteignung heimischer Laubgehölze im Landkreis Heilbronn" wird verwiesen.
- 1.5.2 Strauchgruppen zur Eingrünung gegen die freie Landschaft
Das Gelände ist mit lockeren Strauchgruppen und großkronigen Bäumen gegenüber der freien Landschaft einzugrünen. Die Höhe soll mindestens der der Gebäude entsprechen. Auf die Liste "Verwendungsmöglichkeiten und Standorteignung heimischer Laubgehölze im Landkreis Heilbronn" wird verwiesen.

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 Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 bis 20 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.
- 2.1.3 **Fassadengestaltung:** Die Gebäude sind in ihrer Form und Farbgebung, sowie der Materialwahl sorgfältig auf das Landschaftsbild abzustimmen. Auffallende Farben und reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Gliederungen in horizontaler und vertikaler Richtung, sowie Wandbegrünungen z.B. mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.

2.2 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN

§74 Abs.1 Nr.2 und § 11 LBO

Werbeanlagen, die von der freien Landschaft oder der geplanten Umgehungsstraße aus sichtbar sind, sind nicht zulässig. Eine Hinweistafel und das Vereinslogo sind keine Werbeanlagen.

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 Bei Flächen für PKW-Stellplätzen sind Ortbeton oder Asphalt nicht zulässig, die Befestigung muss wasserdurchlässig sein, z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Sand oder Splitt verlegt sowie wassergebundene Decken. Die Gehbereiche und die Fahrflächen können ohne Fugen ausgeführt werden.
- 2.3.2 Abfallbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen, diese Abschirmung muss auch geeignet sein, die Abfallbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

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 Oberflächengewässer eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

3.2 BODENDENKMALE

Mit Bodendenkmalen ist aufgrund des aufgefüllten Geländes nicht zu rechnen.

Werden beim Vollzug der Planung dennoch 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 Landratsamt 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 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 BIOTOP NACH § 33 BNatSchG

Südlich des Vereinsgeländes befindet sich ein Biotop Nr. 168201250442 Schilfröhricht am 'Katzenbach'. Es handelt sich um ein Lineares Uferschilfröhricht entlang des Katzenbachs am Ostrand "Gräfenbrunnen", ein fast reiner Schilfbestand, nur vzt. mit etwas mit Hochstauden durchsetzt.

3.10 HEIMISCHE GEHÖLZE

Außerhalb von geschlossenen Ortschaften dürfen nach § 44 Abs.1 Naturschutzgesetz nur heimische Gehölze gepflanzt werden. Im Landkreis Heilbronn sind dies die im Anschluss genannten Bäume und Sträucher.

3.11 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.

3.12 IMMISSIONEN

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können unvermeidbare Immissionen, wie Gerüche durch Düngung oder Pflanzenschutzmittel, Lärm, Staub und Lichtreflexionen entstehen, die nach § 906 BGB zu dulden sind.

Durch den geplanten Bau der Umgehungsstraße sind erhöhte Lärmemissionen wahrscheinlich. Schutzbedürftige Nutzungen sind durch entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen zu schützen.

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

Bäume

<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

Sträucher

<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

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|---|
| 1. Aufstellungsbeschluss | gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch Gemeinderat
am 18.03.2016 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung
des Aufstellungsbeschlusses | im Mitteilungsblatt vom 07.07.2016 |
| 3. Bürgerbeteiligung | gemäß § 3 BauGB erfolgte durch Offenlage
vom 15.07.2016 bis 14.08.2016 |
| 4. Beteiligung der Behörden | gemäß § 4 BauGB
durch Schreiben/email vom 07./10.04.2017 |
| 5. Auslegungsbeschluss | gemäß § 3 Abs.2 BauGB durch Gemeinderat
am |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung
der Entwurfsauslegung | gemäß § 3 Abs.2 BauGB im Mitteilungsblatt
vom
Auslegung vom bis |
| 7. Satzungsbeschluss | gemäß § 10 Abs.1 BauGB durch Gemeinderat
am |

Ausgefertigt

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

Nordheim, den

Der Bürgermeister

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

Zur Beurkundung

Nordheim, den

Bürgermeister