



DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Rosenbergstr. 59, 74074 Heilbronn

Gemeinde Nordheim

Lena Liedtke

Hauptstraße 26
74226 Nordheim

REFERENZEN	Ihr Schreiben vom 10.07.2017
ANSPRECHPARTNER	PTI 21, PB 1, Jürgen Harrer
TELEFONNUMMER	07131/66-5836 E-Mail: ti-nl-sw-pti-21.bauleitplanungen@telekom.de
DATUM	14. August 2017
BETRIFFT	Stellungnahme zu Bebauungsplanverfahren "Brackensteiner Straße 21"

Sehr geehrte Frau Liedtke

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Wie aus dem beigefügten Plan ersichtlich ist.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Fax: 07161 15670010, E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Rosenbergstr. 59, 74074 Heilbronn

Postanschrift: Rosenbergstr. 59, 74074 Heilbronn

Telefon: +49 7131 66-0 | Telefax: | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668, IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF

Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



DATUM 14.08.2017
EMPFÄNGER Gemeinde Nordheim Lena Liedtke
BLATT 2

Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen vermutlich nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen.

Im Bebauungsplan wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung:

Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von Telekommunikationslinien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Festlegung der Art und Weise der Trassenführung von Telekommunikationsleitungen sind damit bundesgesetzlich geregelt.

Nach dem Rechtsgrundsatz aus Art. 31 GG bricht Bundesrecht Landesrecht. Ein Verbot von oberirdisch geführten Telekommunikationslinien kann deshalb nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach Landesrecht einseitig vorweggenommen werden. Es ist daher rechtswidrig und muss zurückgenommen werden.

Wir sind daran interessiert, die unterirdische Verlegung in der Regel zu realisieren, wenn die Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit gegeben sind und uns dabei keine Mehrkosten entstehen.

Zwecks Koordinierung mit der Verlegung von anderen Versorgungsleitungen sollten Sie uns rechtzeitig den Baubeginn mitteilen (mindestens 3 Monate)

(Tel. 0800 3301903, E-Mail: fmb.bhh.auftrag@telekom.de).

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Armin Friedrich

Anlage(n):

1 Plan

i. A.

Jürgen Harrer

Landratsamt Heilbronn | 74064 Heilbronn

Gemeinde Nordheim
Hauptstraße 26
74226 Nordheim

Bürgermeisteramt				Erl.
74226 Nordheim				St.
15. Aug. 2017				R
				K
St.	II	III	IV	z.d.A.
Az.				

Bauen, Umwelt und Nahverkehr

Postanschrift:
Lerchenstraße 40, 74072 Heilbronn

Herr Weller

Telefon 07131 994- 6848

Fax 07131 994- 83-6848

E-Mail Frank.Weller

@Landratsamt-Heilbronn.de

Zimmer K403

Unser Zeichen 2017- 2443- BLPL

Datum 08.08.2017

Bebauungsplan "Brackenheimer Straße 21" in Nordheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu diesem Bebauungsplan nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:

Wir begrüßen die Maßnahme im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung. Im Hinblick auf die Entwässerung des Plangebiets begrüßen wir ebenso die Planung hinsichtlich der Einleitung des Dachflächenwassers in den Katzentalbach. Auf Grund der Bebauungsplanänderung wäre es auch möglich gewesen, ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von mind. 5 m an der Grundstücksgrenze zum Katzentalbach auszuweisen und umzusetzen. Für die örtliche Situation, kann jedoch eine Reduzierung in Betracht gezogen werden, da rechtsseitig des Katzentalbaches in Fließrichtung entlang der Grenze des Bebauungsplanes eine Betonstützmauer besteht, welche die verschiedenen Höhenniveaus an der Grenze entschärft.

Freundliche Grüße



Weller

Anlagen
Planunterlagen zurück

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt bzw. durch Ref. 21 ausgelegt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.

Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen **entwickelten Bebauungsplan**. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 03.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums.
Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.

Raumordnung

Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen sind. Diesen Regelungen ist in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.

Die Maßnahmen der Innenentwicklung werden ausdrücklich begrüßt.

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Brackenheimer Straße 21 (Betreutes Wohnen)“

27. Juli 2017

von Werner und Karin Münch, Lindenweg 12, 74226 Nordheim

1. Lage

Die Lage im Zentrum von Nordheim begrüßen wir sehr. Damit wird eine weitere Bebauung am Ortsrand vermieden.

2. Bebauung

Die Bebauung des Grundstücks (27 ar) mit 5 Häusern, die 44 Wohnungen beherbergen, ist viel zu eng. Es sind keine oder nur sehr kleine Grünflächen erkennbar. Außerdem ist den Wohnungen vorne an der Brackenheimer Straße die Sicht zum Park total verbaut. Wir hätten uns eine Bebauung des Grundstücks in einer U-Form vorstellen können. Dann hätten alle Wohnungen einen Blick in den Nordheimer Park. In Lehrensteinsfeld wurde eine Seniorenanlage in U-Form mit schönem Innenhof gebaut (von „Riemer Planung Architekten“, Heilbronn).

3. Wohnungsgrößen

Auf dem gesamten Grundstück befindet sich nach unseren Ermittlungen nur eine 3 Zimmerwohnung. Alle anderen Wohnungen haben nur 2 Zimmer, die für 2 Personen weniger geeignet sind.

4. Architektur

Bei der vorgesehenen Architektur fehlt es für uns an Innovation, Zeitlosigkeit und Nachhaltigkeit. Sie erinnert uns an die Architektur des Amalienhofes in Brackenheim. Diese Architektur hat für uns überhaupt nichts Schönes.



Sehr geehrter Herr Schiek, sehr geehrter Herr Langer,

vor ca. zwei Wochen war ich im Bauamt und habe Einsicht in die Baupläne für das geplante Betreute Wohnen an der Brackenheimerstraße genommen. Vielen Dank dafür.

Ich möchte gerne kurz Stellung nehmen zu den Plänen bzw. Fragen in den Raum stellen.

Ich kenne die Betreute Wohnanlage Amalienhof und auch die Betreute Wohnanlage Gartenhof in Brackenheim. Wenn ich das richtig verstanden habe hat das geplante Betreute Wohnen in der Brackenheimerstraße ungefähr die gleiche Anzahl Wohnungen wie der Amalienhof in Brackenheim. Rein optisch erscheinen mir die geplanten Gebäude sehr riesig. Ich finde die Gebäude für diesen Standort in dieser Umgebung zu klobig und zu groß. Für die Umgebung in Brackenheim erscheint der Amalienhof passend. Ich möchte dies für Nordheim in der geplanten Lage zu bedenken geben. Rein persönlich finde ich ein Bau in U- Form der sich zum Park hin öffnet attraktiver. Ich befürchte das eine Betreute Wohnanlage in dieser Größe für unsere Ortschaft in Gefahr steht ein Altenghetto zu werden. Nach dem Motto: „möglichst viele Wohnungen auf engem Raum“.

Ich möchte außerdem in Raum stellen ob in dem Gebäude nicht Platz sein könnte z.B. für eine Tagespflege oder andere Wohnprojekte. Tagespflegen sind im Zabergäu dünn gesät. Nordheimer Bürger werden nach Heilbronn, Ilsfeld oder Güglingen gefahren. Seit kurzem gibt es eine Tagespflege in Brackenheim aber nur mit 15 Plätzen, die logischerweise schnell belegt waren. Aufgrund des demografische Wandels wird die Nachfrage nach Tagespflege und auch nach alternativen Wohnformen steigen. Mit diesem Wissen könnte jetzt schon zukunftsorientiert geplant werden.

Liebe Grüße
Tania und Magnus Bayer

Karl-Heinrichstraße 16
74226 Nordheim

Stellengruppe Familie Schulz

Bürgermeisteramt Nordheim

Bauamt

Hauptstraße 24

74226 Nordheim

Im Brühl 8

Nordheim

Kreis Heilbronn

Gemeinde 07133 963566

Anlage

27. Juli 2017



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

M 1:500
DIN A4

Katzentalbach

Kreuzstraße

Brackenheimer Straße

Karl-Heinrich-Straße

377

1400

1400/6

264/2

264

265

1262

400

Whs 6

Whs 8

7 Whs

264/1

1262/1

2 PKW-Stellplätze

2 PKW-Stellplätze

2 PKW-Stellplätze

Lagg

EFB 179,5

262/3

262/1

WA TH max 9,0

0,6 GBH max 11,5

0 gD 22° ± 3°

Büro

Büro

EFB 182,5

Lagg

Lagg

Im Brühl

253/1

27 Whs

260

258

Whs 24

Gar

Gar

1287/1

Whs 22

1287/2

Gar

Gar

Whs 20

1266

1287

1285/1

1287/3

Schu

1284/2

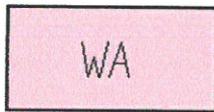
17 Whs

1284/1

LEGENDE

Nutzungsschablone (Füllschema):

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

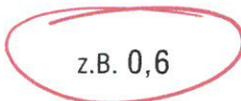


ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
§ 4 BauNVO

MAB DER BAULICHEN NUTZUNG

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



maximale Grundflächenzahl -> bei Allgemeinem Wohngebiet ist 0,4

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°
Umgebungsbebauung hat 45 Grad und keine Walm Dachform

0

BAUWEISE

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

offene Bauweise.



ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Baugrenzen



PFLANZGEBOT

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

großkronige Bäume



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.

Was sind großkronige Bäume? Ist platztechnisch gar nicht realisierbar!

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. **Passt nicht zur Umgebungsbebauung!!!!!! Hier sind primär ca. 45 Grad Dächer vorhanden!!**
- 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.

Prüfung der Wassermenge anhand der Statistischen Niederschlagsmengen zu Spitzenzeiten, Engstelle ist die Biegung nach der Brücke im Brühl 8, Hr. Schiek und Herr Langer wissen was 2003 für Wassermassen gekommen sind und wenn dann zusätzlich noch die Dachflächen mit eingeleitet werden sollen ist die Gefahr einer Rückstauung gegeben.

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

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 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.

Siehe Artenschutzgutachten und die entsprechenden Bilder hierzu

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 Unterrichtungsbeschluss 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-Bebauungsplanes 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

Stellungnahme

Kreis Heilbronn

Familie Schütz
Im Brühl 8
Nordheim

Anlage 2



Gemarkung Nordheim

Begründung

zum

BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN "Brackenheimer Straße 21"

08125074_0860_xxx.00_BG

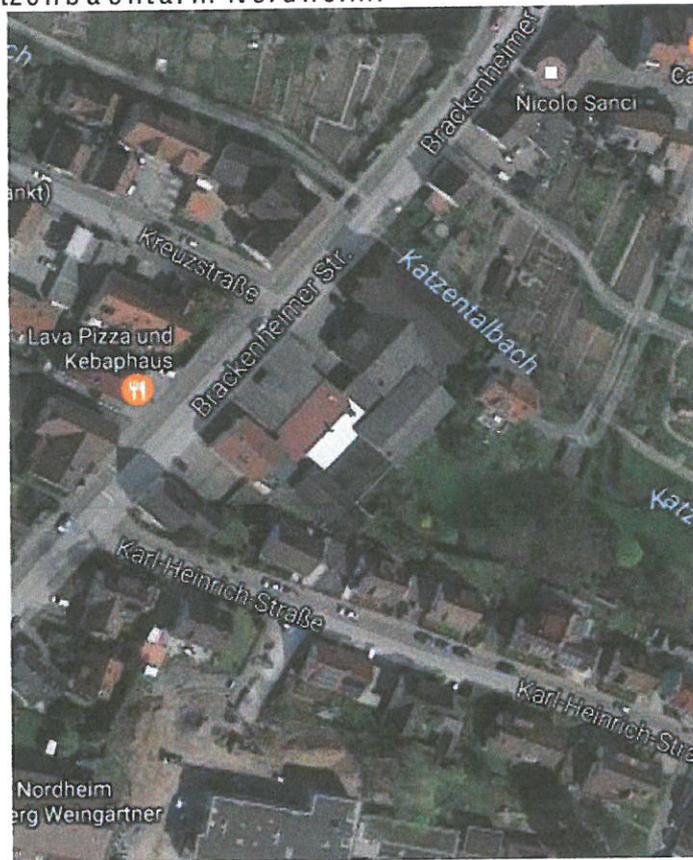
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Entwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 21.06.2017/e

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für
Bau- und Vermessungswesen
Stadt- und Grünplanung
Tannenbergsstraße. 43
74321 Bietigheim-Bissingen
Telefon 07142/9534-0

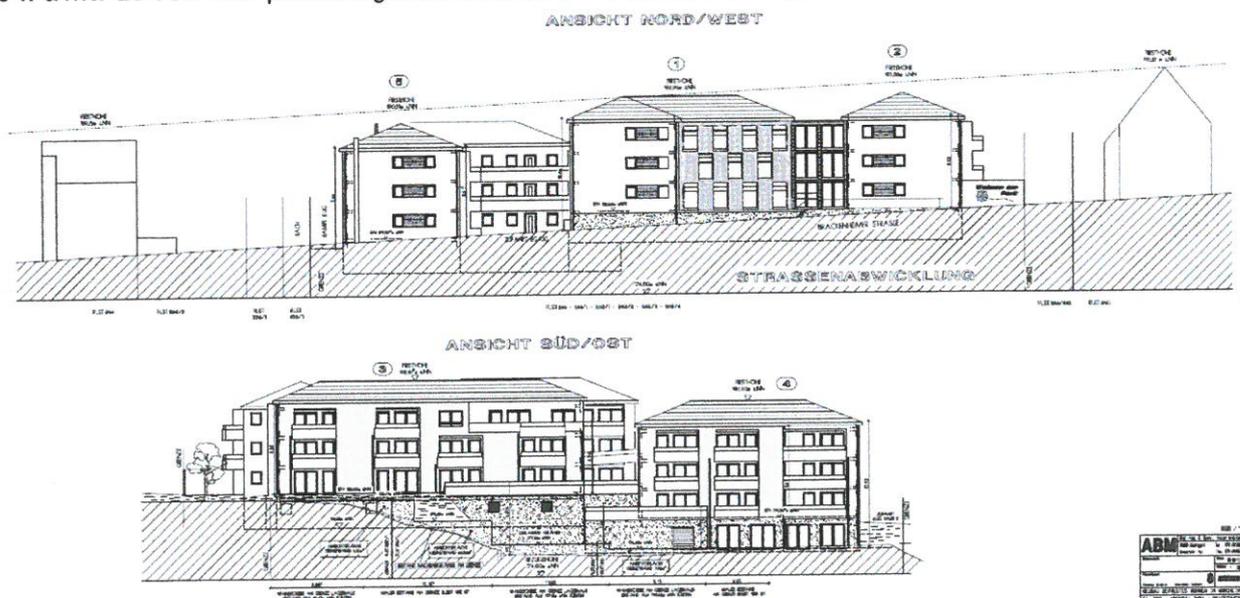
1. Lage im Raum

Das Plangebiet liegt östlich an der Brackenheimer Straße, zwischen der Karl-Heinrich-Straße und dem Katzenbachtal in Nordheim.



2. Ziel und Zweck der Planung

Die vorhandenen Gebäude des landwirtschaftlichen Betriebes sollen abgebrochen und im Rahmen der Innenentwicklung durch Mehrfamilienwohngebäude ersetzt werden. Da die Flächen bisher dem unüberplanten Innenbereich zuzurechnen war (die in alten Plänen bereits vor 1932 vorhandene Baulinie konnte nicht sicher bestimmt werden) und eine Baugenehmigung aufgrund der Dichte der Bebauung nicht nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) möglich schien, wurde ein bebauungsplanverfahren gewählt. Es soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.



(1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

(2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 32 Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen

Sind überbaute Flächen in dem Bebauungsplan als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt, dürfen auf ihnen Vorhaben, die eine wertsteigernde Änderung baulicher Anlagen zur Folge haben, nur zugelassen und für sie Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nur erteilt werden, wenn der Bedarfs- oder Erschließungsträger zustimmt oder der Eigentümer für sich und seine Rechtsnachfolger auf Ersatz der Werterhöhung für den Fall schriftlich verzichtet, dass der Bebauungsplan durchgeführt wird. Dies gilt auch für die dem Bebauungsplan nicht widersprechenden Teile einer baulichen Anlage, wenn sie für sich allein nicht wirtschaftlich verwertbar sind oder wenn bei der Enteignung die Übernahme der restlichen überbauten Flächen verlangt werden kann.

§ 33 Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

(1) In Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist, ist ein Vorhaben zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

(2) In Fällen des § 4a Abs. 3 Satz 1 kann vor der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ein Vorhaben zugelassen werden, wenn sich die vorgenommene Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs nicht auf das Vorhaben auswirkt und die in Absatz 1 Nr. 2 bis 4 bezeichneten Voraussetzungen erfüllt sind.

(3) Wird ein Verfahren nach § 13 oder § 13a durchgeführt, kann ein Vorhaben vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn die in Absatz 1 Nr. 2 bis 4 bezeichneten Voraussetzungen erfüllt sind. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist vor Erteilung der Genehmigung Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben, soweit sie dazu nicht bereits zuvor Gelegenheit hatten.

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:
 - a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,
 - b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes oder
 - c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,
2. **städtebaulich vertretbar ist und**
3. **auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.**

Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.

(4) Die Gemeinde kann durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

(5) Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

In den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. § 9 Absatz 6 und § 31 sind entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 sind ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 beizufügen.

(6) Bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 ist § 10 Abs. 3 entsprechend anzuwenden.

§ 35 Bauen im Außenbereich

(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,
4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt

3. Beschleunigtes Verfahren

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. die Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, denn die Größe des gesamten Geltungsbereichs beträgt nur 0,27 ha. Es wird auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet und der Flächennutzungsplan am nordöstlichen Rand geändert.

4. Übergeordnete Festsetzungen

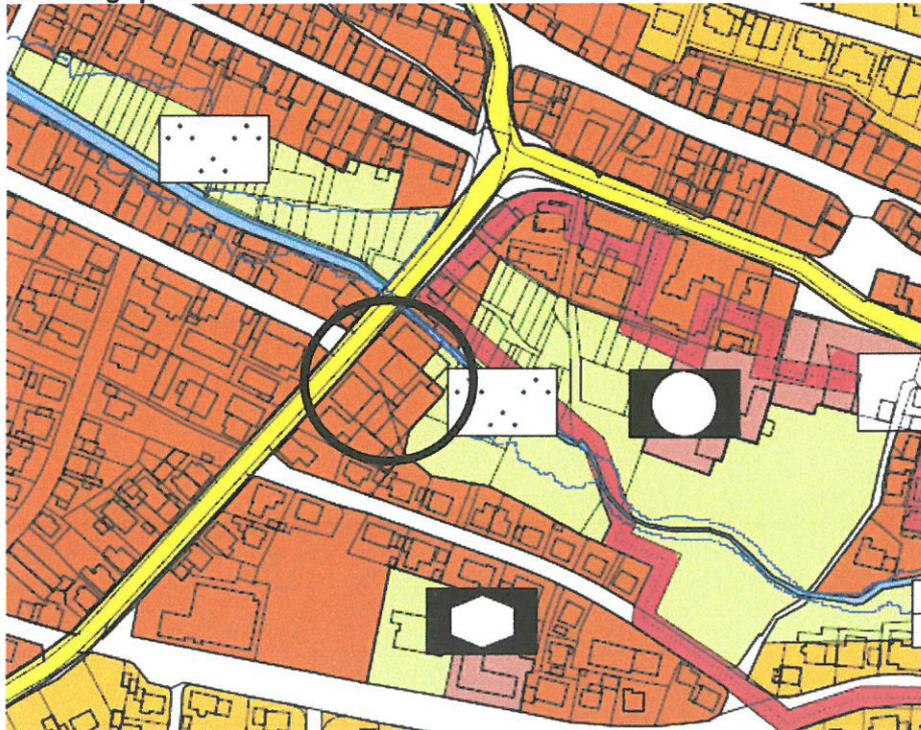
4.1 Regionalplan

Ausschnitte aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2020



Das Plangebiet ist im Regionalplan vom Regionalverband Heilbronn-Franken als bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.

4.2. Flächennutzungsplan



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lauffen a.N. ist die Fläche weitgehend als gemischte Baufläche ausgewiesen. Lediglich ein Teil des nordöstlichen Bereichs, der bereits mit der landwirtschaftlichen

Halle (und östlich davon mit einem anderen Wohngebäude) überbaut ist, ist derzeit noch als Grünfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

5. Einfügen in die örtliche Bauleitplanung

Die Flächen südlich der Karl-Heinrich-Straße sind durch einen am 08.10.1932 genehmigten Baulinienplan Nr.49 „Rathausgasse – Brackenheimer Straße“ erfasst, der weiter südlich durch die 1. Änderung Schlageter/Brackenheimerstraße (Karl-Heinrich-Straße) (Aufhebung eines Teil der ehemaligen Traubenstraße) Nr.50, genehmigt am 02.12.1970, angepasst wurde. Die ehemals hier vorhandenen Gebäude der Weingärtnergenossenschaft wurden größtenteils abgebrochen und durch einen Erweiterungsbau des Kindergartens ersetzt.

Westlich der Brackenheimer Straße existierte ein Baulinienplan „Gebiet Siedlungsweg“, vermutlich aus den 30iger Jahren, der durch den Bebauungsplan „Klausenstraße“, gefertigt am 17.09.1952 durch weitere Wohnbebauung ergänzt und am 14.01.1955 ein weiteres Mal geändert wurde.

Nördlich des Katzentalbaches sind die Flächen durch einen am 01.10.1948 genehmigten Baulinienplan Nr.46 „Brackenheimer- und Hauptstraße“ erfasst.

Für die Flächen östlich sind keine planungsrechtlichen Festsetzungen bekannt.

6. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Lageplan dargestellt und umfasst nur die Bereiche der Flurstücke, die für eine aktuelle Bebauung vorgesehen sind. Er verläuft direkt entlang der Flurstücksgrenzen.

7. Festsetzungen

Da innerhalb des neuen Gebäudes **keine gewerblichen Nutzungen vorgesehen** sind, die ein Mischgebiet erfordern würden und auch in der Umgebung durch den Abbruch des landwirtschaftlichen Betriebes und den Rückbau der Weingärtnergenossenschaft keine Nutzungen mehr vorhanden sind, die nicht auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären, konnte kein Mischgebiet mehr ausgewiesen werden. **Es wurde daher ein Allgemeines Wohngebiet gewählt.**

Zwar legen auch die relativ hohen Lärmemissionen des Straßenverkehrs eher eine gemischte Nutzung nahe, aber zum einen besteht die Hoffnung, dass die Umgehungsstraße in nicht zu ferner Zukunft zu einer Entlastung dieses Straßenstückes führen könnte, zum anderen besteht derzeit absolut kein Bedarf an kleingewerblichen Nutzungen, dagegen ein erhöhter Bedarf an Wohnungen. Aufgrund der sehr günstigen innerörtlichen Lage wurde trotz der deutlich erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen die Wohnnutzung zugelassen.

Warum eine Erhöhung der Grundflächenzahl?
Bei entsprechender Planung, ist es möglich sich an die Baunutzungsverordnung §17 zu halten!

Um die erforderliche Verdichtung zu erreichen und die gewünschte Tiefgarage planungsrechtlich zu ermöglichen, musste die Grundflächenzahl erhöht werden und entspricht nun dem, wie er vorher bei einer gemischten Bebauung zulässig gewesen wäre. Von den Obergrenzen nach Abs. 1 § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll deshalb nach Abs. 2 abgesehen werden. Abs.2 trifft nicht ansatzweise zu!!!

Für eine geringe Durchgrünung wurden die vier vom Architekten eingeplanten großkronigen Bäume als Festsetzung übernommen, damit diese keine Abstände nach dem Nachbarrecht einhalten müssen und daher auch städtebaulich wirksam werden können. Was sind großkronige Bäume? Hierzu ist doch gar kein Platz?????? Keine Abstände nach dem Nachbarrecht einhalten, was soll den das ???

Eine (erhöhte) Stellplatzverpflichtung wurde nicht vorgesehen, denn es sind barrierefreie und behindertengerechte Wohnformen vorgesehen, die extra große Stellplätze erfordern und der Platz in der Tiefgarage ist begrenzt. Wenn TG Stellplätze begrenzt sind muss die Planung der Wohneinheiten angepasst werden.

8. Belange der Umwelt

Schutzgebiete

Extra große Stellplätze sind bei dieser Planung erforderlich und entsprechend geplant. Die Anzahl von insgesamt 36 Stellplätzen plus 1 Betreuungsparkplatz bei 45 Wohnungen steht in keinem richtigen Verhältnis. Was ist mit den Diakoniediensten die bei einer solchen Einrichtung täglich da sind? Wer sagt, dass nur ein Pflegedienst das ganze Haus betreut? Müssen zur gleichen Zeit mehrere Pflegedienste parken können? Wo ist der Platz für die Besucherparkplätze?



Laut Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Abfrage vom 27.02.2017 liegen im Planungsbereich und auch im weiteren Umkreis keine Schutzgebiete vor. Ebenfalls ist kein Biotopverbund verzeichnet.

Eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung wurde am 06.06.2017 durchgeführt, sie ergab keine Hinweise, dass Arten betroffen sein könnten.

Stimmt nicht, siehe Artenschutzgutachten mit beigefügten Anhängen

Aber vorhanden: siehe Bilder mit einer Tierwelt die sich hinter dem Willygebäude tummelt bis hin dass mit Einbruch der Dunkelheit die Fledermäuse über die Terrasse fliegen.









Die Belange des Lärmschutzes werden im Rahmen der Detailplanung beachtet.



Umgebungsärmkartierung 2012



Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW, Abfrage vom 11.04.2017/31.01.2017

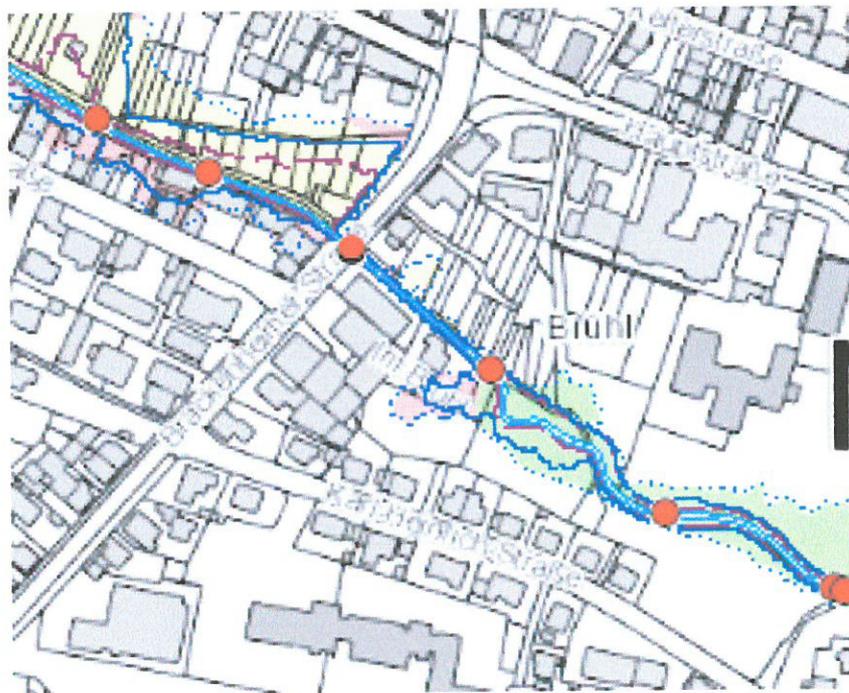
Der Boden soll hinsichtlich möglicher Altlasten nach Abbruch der Gebäude untersucht werden.

Da die Erdgeschossfußbodenhöhen in etwa denen der jetzigen Gebäude entsprechen, ist davon auszugehen, dass die Kanalhöhen der Brackenheimer Straße ausreichend sind.

Sofern die Anschlüsse durch und neben der Tiefgarage machbar sind, ist vorgesehen, die **Dachflächen direkt in den Katzentalbach zu entwässern.**

Prüfung der Wassermenge bei einem Durchschnittlichen Regentag, kann der Katzentalbach diese Wassermenge aufnehmen ohne dass es hier zu einer Stauung nach der Brücke Im Brühl 8 kommt?

Die Fläche ist derzeit trotz der unmittelbaren Nachbarschaft zum Katzentalbach nicht von Überschwemmungen betroffen. Da an der Höhenlage des nördlichen Gebäudes nichts wesentliches geändert wird, gilt die Einschätzung auch für die geplante Neubebauung. Die Tiefgarage befindet sich auf Erdgeschossniveau des nördlichen Gebäudes und ist daher ebenfalls nicht betroffen.



Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW, Abfrage vom 06.06.2017

9. Flächen

Fläche des Geltungsbereiches

ca. 0,27 ha

Zusätzliche Erschließungskosten (außer einen Umbau der Hausanschlussleitungen) löst die Änderung nicht aus.

Unsere Meinung:

Das Bauvorhaben ist von allen Seiten nicht an die Umliegende Bebauung angepasst. (Dachform und Größe)

Es ist einfach nicht ansprechend.

2003 wurde die seitherige Parkanlage in Rahmen des Blumensommers neu gestaltet und für die Bevölkerung ein Zugewinn geschaffen.

Es wäre schade, die Gemeinde würde auf das parknahe Grundstück eine Bebauung mit Gebäuden zulassen, welche in Form, Größe und Höhe nicht in die Parklandschaft passen.

Durch ein Balongerüst ist die Mächtigkeit des geplanten Gebäudes zu demonstrieren.

Bei einer Bebauung mit einer vom Bauträger gewünschten Grundflächenzahl von 0,6 (Allgemeines Wohngebiet schreibt 0,4 vor) bleibt bei 45 Wohneinheiten, (Max. 90 Bewohner), nicht viel Bewegungsraum für die Betreuten Personen, die Entstehung eines "Altersghettos" ist die Folge.

Seither hat Nordheim auf Qualität statt auf Quantität gesetzt. In diesem Fall scheint Quantität vor Qualität zu stehen oder haben wir im Alter keine Lebensqualität mehr verdient?

Thomas Schlegel
Gudrun Schlegel

Stellungsnahme Familie Schütz
Im Bötzel
Nordheim

Artenschutzrechtliche Begutachtung der Gebäude Brackenheimer Straße 21 (ex Kellerei Willy)



0. INHALTSVERZEICHNIS	
1. EINLEITUNG	3
1.1 Standort des Vorhabens und derzeitige Nutzung	4
1.2 Geplante Nutzung	4
2. ARTENSCHUTZRECHT	5
3. BEGUTACHTUNG DER GEBÄUDE	6
3.1 Vorgehensweise	6
3.2 Ergebnisse	6
4. PRÜFUNG DES ARTENSCHUTZES (§ 44 BNATSCHG), VERMEIDUNGS-, MINDERUNGS- UND KOMPENSATIONSMASSNAHMEN	12
5. FAZIT	12

1. Einleitung

In Nordheim stehen die Gebäude Brackenheimer Straße 21 mit Nebengebäuden auf den Flurstücken 261, 261/1, 262/1, 262/2 und 262/3 zum Abbruch an.

Vor dem Abbruch ist auch das Europäische Artenschutzrecht abzuhandeln. Dies erfolgt in Form einer Ortsbesichtigung mit Habitatpotentialanalyse.

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Nordheim. Es handelt sich um die Gebäude und Anlagen der ehemaligen Weinkellerei Willy.

Abb. 1:

Lage der zu untersuchenden Gebäude im Raum (Daten- und Kartendienst der LUBW, ohne Maßstab);



1.1 Standort des Vorhabens und derzeitige Nutzung

Die zu untersuchenden Gebäude liegen zentral in der Ortsmitte von Nordheim an der Brackenheimer Straße und sind von weiterer Bebauung umgeben.

Es handelt sich um die ehemaligen Betriebsgebäude samt Wohnhaus der Weinkellerei Willy, die nach Neubau der Betriebsanlagen am Ortsrand und Umzug seit ca. 5 Jahren leer stehen.

Das Gelände ist bis auf wenige Quadratmeter durch Gebäude und Hofflächen versiegelt.

Die Gebäude präsentierten sich in einem relativ guten Bauzustand.

Die Dächer scheinen dicht, die Fenster und Türen weitgehend intakt und geschlossen.

Bäume oder andere Gehölze - v.a. solche mit artenschutzrechtlicher Relevanz - sind nicht vorhanden.

1.2 Geplante Nutzung

Nach dem Abriss der Gebäude ist eine Anlage für betreutes Wohnen geplant.

2. Artenschutzrecht

Nach § 44 Abs.1 Ziff.1 BNatSchG („Tötungsverbot“) ist es verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs.1 Ziff.3 BNatSchG („Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) ist die Zerstörung mehrjährig nutzbarer Nist- und Ruhestätten von Tieren ganzjährig untersagt, es sei denn, die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird nicht beeinträchtigt bzw. kann durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) weiterhin gewährleistet werden.

§ 44 Abs.1 Ziff. 2 BNatSchG („Verbot erheblicher Störungen“) verbietet Eingriffe, wenn erhebliche Beeinträchtigungen auf die Populationen der betroffenen Tierarten in ihren lokalen Beständen und ihrem Erhaltungszustand zu befürchten sind bzw. diese müssen durch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten für nach § 19 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 folgende Bestimmungen:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 (Störungsverbot) und gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 (Schädigungsverbot) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Die ökologische Funktion kann vorab durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (so genannte CEF-Maßnahmen) gesichert werden. Entsprechendes gilt für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.

Die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 19 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 gelten somit nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie europäischen Vogelarten.

3. Begutachtung der Gebäude

3.1 Vorgehensweise

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 6.6.2017 und umfasste alle Räume der Gebäude.

Als potentiell relevante Artengruppen waren v.a. Brutvögel und Fledermäuse in Betracht zu ziehen.

Unter dieser Prämisse erfolgte dann eine **intensive Besichtigung der Gebäude von außen** und innen vom Keller bis zum Dachboden - immer soweit dies ohne Gefahr für Leib und Leben möglich war und die Räumlichkeiten zugänglich waren.

Bei der Besichtigung wurde auf Hinweise für das Vorkommen der oben genannten Artengruppen geachtet, als da sind Vogelnester, Horste, Gewölle von Greif- und Eulenvögel, Kot von Vögeln oder Fledermäusen oder Urinspuren.

3.2 Ergebnisse

An den Fassaden wurden keine mehrjährig nutzbaren Nester wie bspw. Nester der Mehlschwalbe - festgestellt.

Das Wohnhaus war bis vor kurzem noch bewohnt und ist daher noch gut abgedichtet.

Einfluglöcher für Vögel oder Fledermäuse sind nicht vorhanden. Die Dächer sind dicht und weisen keine Löcher auf.

Hinweise auf eine Besiedelung durch Vögel oder Fledermäuse wurden ebenfalls nicht gefunden.

Auffällig war, dass nicht einmal ein Sperlingsnest zu finden war.

Wahrscheinlich ist die Störkulisse im Ortszentrum (Verkehr auf der Brackenheimer Straße) sogar für ubiquitäre Arten zu groß.

Dasselbe gilt für die Nebengebäude.

Die Nebengebäude sind von der Bausubstanz her sowieso noch so intakt, dass kaum Besiedlungsmöglichkeiten bestehen.

3.1 Vorgehensweise und 3.2 Ergebnis sind falsch können nicht von einem Sachkundigen durchgeführt worden sein. Oben Markierte Bereiche sind bereits zum Ende der Betriebszeit der Fa Willy entstanden!!!!!! Siehe Anhang



4 x Brut und Ruhestätten von Vögeln, zu sehen ohne Gefahr für Leib und Leben, man muss nur um das Gebäude herum gehen, auf dem Willy Areal Vom Buntspecht erschlossen schon zum Ende der Tätigkeit der Kellerei seither ständig in Benutzung.







Mal wieder benutzt

Stand Juli 2017



Abb. 2:
Raum im Kellereigebäude



Abb. 3:
Lagerraum



Abb. 4:
ehemalige Traubenannahme



Abb. 5:
Lagerraum



Abb. 6:
Waschraum



Abb. 7:
Fassade



Abb. 8:
Außenbereich



Abb. 9:
Nebengebäude



Abb. 10:
Dachlandschaft



4. Prüfung des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG), Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

Nach § 44 Abs. 1 Ziff.1 BNatSchG („Tötungsverbot“) ist es verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

In und an den Gebäuden wurden keine Nist- und Ruhestätten für Brutvögel gefunden, so dass beim Abbruch kein Eintreten des Verbotstatbestands zu erwarten ist. Ist falsch!!!! Siehe Bilder

Nach § 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG („Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) ist die Zerstörung mehrjährig nutzbarer Nist- und Ruhestätten von Tieren ganzjährig untersagt, es sei denn, die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird nicht beeinträchtigt bzw. kann durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) weiterhin gewährleistet werden.

Mehrjährig nutzbare Niststätten kommen an den Gebäuden nicht vor. Ist falsch!!!! Siehe Bilder

§ 44 Abs. 1, Ziff. 2 BNatSchG („Verbot erheblicher Störungen“) verbietet Eingriffe, wenn erhebliche Beeinträchtigungen auf die Populationen der betroffenen Tierarten in ihren lokalen Beständen und ihrem Erhaltungszustand zu befürchten sind bzw. diese müssen durch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Mangels Vorkommens artenschutzrechtlich relevanter Arten ist kein Eintreten des Verbotstatbestands zu erwarten.

5. Fazit

Bei einer Überbauung des Geländes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich.

CEF - Maßnahmen sind nicht erforderlich.

?