

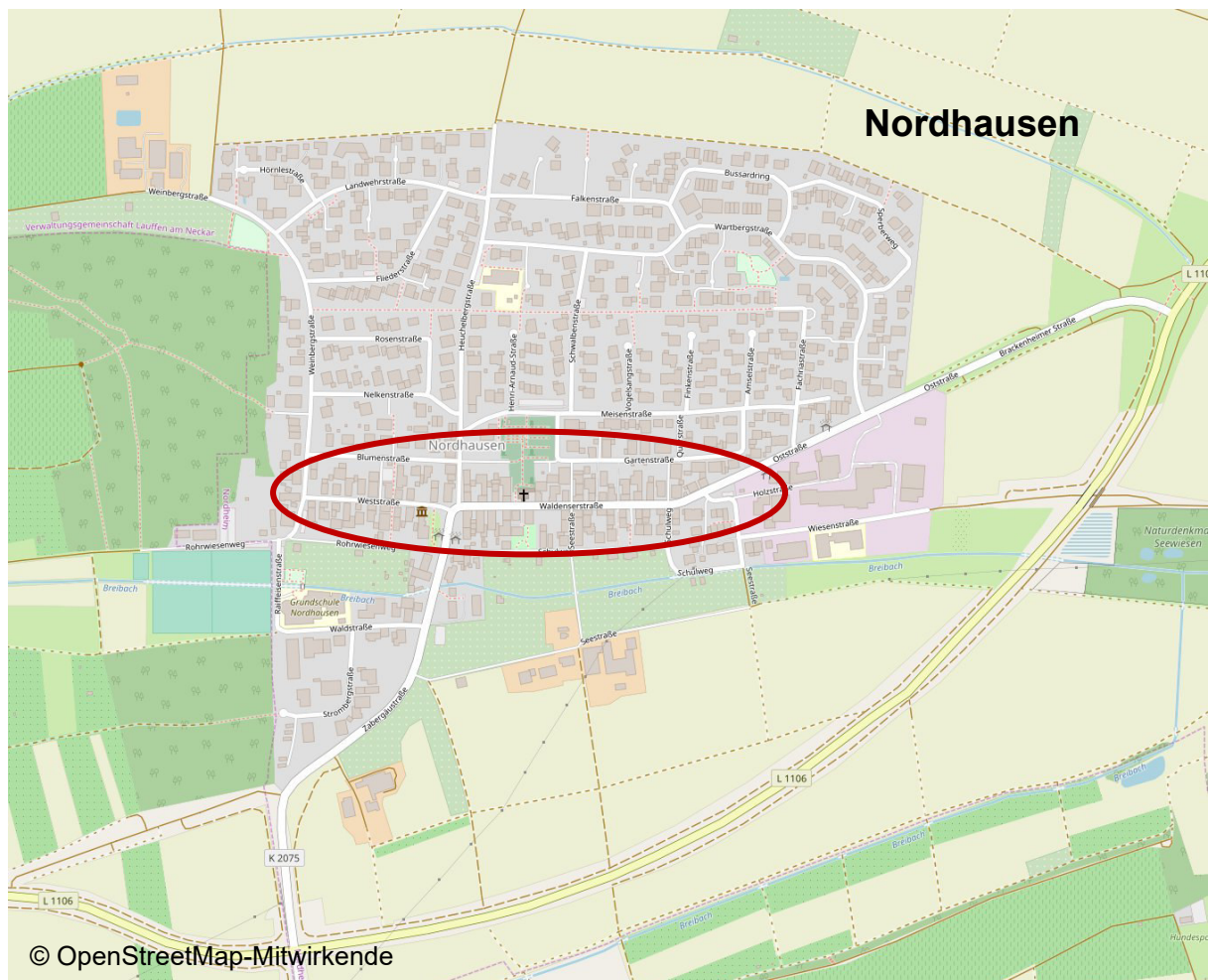
## Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

# Ortskern Nordhausen; 1. Änderung Begründung mit Nachtrag

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst den historischen Ortskern von Nordhausen und erstreckt sich nördlich und südlich entlang der West-, Waldenser- und Oststraße. Es wird im Norden von der Blumen-, der Drossel- und der Gartenstraße und im Süden vom Rohrwiesen- und Schulweg begrenzt. Der Planbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern Nordhausen“ (vgl. nachstehenden Übersichtsplan).



## **2. Erfordernis der Planaufstellung/Ziel und Zweck der Planung**

Der Ortskern von Nordhausen wurde im frühen 18. Jahrhundert als streng lineares Straßendorf entlang der heutigen Waldenserstraße und Weststraße angelegt. Diese Grundstruktur hat sich bis heute erhalten. Um den Dorfgrundriss auch weiterhin zu erhalten wurde 2007 der Bebauungsplan „Ortskern Nordhausen“ aufgestellt. Zur Sicherstellung der historischen Baustruktur und der typischen Nutzung setzt dieser Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) fest. Die Bebauung wird unter anderem durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gesteuert, wobei Baulinien entlang der Waldenser- und Weststraße gewährleisten, dass unmittelbar an die Verkehrsfläche angebaut werden muss. Aufgrund der festgesetzten Firstrichtung muss dies entlang dieser Straßen stets giebelständig erfolgen.

Vor allem durch die Verlegung der L 1106 auf die Ortsumfahrung wird es zunehmend attraktiv, z.B. durch die Umnutzung bisher landwirtschaftlich genutzter Gebäude eine Nachverdichtung durch Wohnungsbau herbeizuführen. Dies ist im Grundsatz zu begrüßen, da es der Innenentwicklung dient und gleichzeitig den Flächenverbrauch reduziert. Jedoch sollen hier bestimmte Obergrenzen festgelegt werden, um bei Nachverdichtungen städtebauliche Missstände zu vermeiden.

Zusätzlich zu den bestehenden Festsetzungen wird als weitere Maßnahme zur Erhaltung der Eigenart des Ortskerns im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 6 Wohnungen je Gebäude beschränkt. Als weitere unterstützende Maßnahme soll die Stellplatzverpflichtung nach § 37 (1) LBO auf 2 Stellplätze/Wohnung erhöht werden (§ 74 (2) Nr. 2 LBO).

Diese zusätzlichen Vorgaben sind besonders geeignet, die Planungsabsicht des geltenden Bebauungsplans „Ortskern Nordhausen“ zu unterstützen und zum Erhalt des städtebaulichen Charakters beizutragen. Gleichzeitig kann die Nachverdichtung wirkungsvoll gesteuert werden.

## **3. Planerische Vorgaben**

Das Plangebiet ist durch den Bebauungsplan „Ortskern-Nordhausen“ überplant. Dieser Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet fest. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden übernommen und um die unter Punkt 2 genannten Festsetzungen ergänzt.

Die vorliegende Planung entspricht als „Maßnahme der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB den übergeordneten Vorgaben des Baugesetzbuches, z.B. dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB).

## **4. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB / Artenschutz**

Die Bebauungsplanänderung dient der Steuerung der Nachverdichtung im Plangebiet. Hierbei handelt es sich um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB, sodass eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren möglich ist. Die überbaubare Fläche wird im weiteren Verfahren geprüft, ggf. ist eine Vorprüfung nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB erforderlich.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine

E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB anzuwenden. In diesem vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind aufgrund der geringfügigen Änderungen nicht zu erwarten.

Durch die vorliegende Planung sind artenschutzrechtliche Belange zunächst nicht betroffen, da die vorhandene Nutzung lediglich planungsrechtlich abgesichert wird. Zudem werden die Möglichkeiten einer Nachverdichtung durch den Bebauungsplan im Vergleich zur bestehenden Situation als unbeplanter Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB eingeschränkt.

Jedoch muss bei Abbrucharbeiten, Gehölzrodungen und Baumaßnahmen eine artenschutzrechtliche Begutachtung erstellt werden, um Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz sicher auszuschließen. Die Untersuchungshäufigkeit ist abhängig von den geplanten Maßnahmen und sollte mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Eine artenschutzrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung ist mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 20.09.2019 / 09.01.2020

Käser Ingenieure  
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ortskern Nordhausen; 1. Änderung“**

**Nachtrag zur Begründung**

Eingegangene Anregungen anlässlich der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.11.2019 –11.12.2019

| Anregungen von  | Inhalt der Anregungen  | Beschluss des Gemeinderats   |
|---|--|------------------------------|
| 1. Stadt Leingarten vom 07.11.2019                                  | Vielen Dank für die Beteiligung. Wir haben keine Anregungen oder Bedenken zum Bebauungsplanverfahren vorzubringen.   | Kenntnisnahme.               |
| 2. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung vom 07.11.2019            | Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.<br>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.  | Kenntnisnahme und Beachtung. |
| 3. Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Heilbronn vom 07.11.2019 | Das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau, Amt Heilbronn, erhebt keine Einwendungen gegen o.g. Bebauungsplanverfahren.<br>Landeseigene Interessen und Planungen sind hiervon nicht betroffen.   | Kenntnisnahme.               |
| 4. Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH vom 11.11.2019                  | Nicht betroffen/Zustimmung.  | Kenntnisnahme.               |
| 5. Stadt Schwaigern vom 11.11.2019                                  | Für die Beteiligung am Verfahren bedanken wir uns recht herzlich.<br>Aus Sicht der Stadt Schwaigern ist es nicht erforderlich, Anregungen, Hinweise oder Bedenken geltend zu machen.<br>Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir daher nicht für erforderlich.<br>Dem Bebauungsplanverfahren wünschen wir einen guten Verlauf. | Kenntnisnahme und Beachtung. |
| 6. Gasversorgung Süddeutschland GmbH vom 11.11.2019                 | Hier der Hinweis, der Bereich Netz wurde von der Gasversorgung Süddeutschland GmbH getrennt, dieser Bereich wurde umfirmiert in die terranets bw GmbH. Bitte ändern Sie unsere neue Firmenbezeichnung in Ihren Adressdaten ab. Die Gasversorgung Süddeutschland muss bei Baumaßnahmen oder Anfragen nicht mehr beteiligt werden.       | Kenntnisnahme und Beachtung. |

| Anregungen von   | Inhalt der Anregungen  | Beschluss des Gemeinderats   |
|--|--|------------------------------|
|  | Bitte nehmen Sie die Postadresse Gasversorgung Süddeutschland GmbH und die E-Mail Adresse Info@gvs-erdgas.de aus Ihrem Verteiler.  |                              |
|  | anstatt an Gasversorgung Süddeutschland GmbH<br>senden Sie Ihre Anfragen bitte nur noch an die Postanschrift:<br><br>terraneis bw GmbH<br>Am Wallgraben 135<br>70565 Stuttgart<br><br>oder<br><br>um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, senden Sie bitte zukünftige Anfragen an folgende E-Mail Adresse:<br>leitungsauskunft@terraneis-bw.de, oder nutzen unseren Link zur kostenlosen Online-Leitungsauskunft: <a href="https://www.online-leitungsauskunft.net/">https://www.online-leitungsauskunft.net/</a>   |                              |
| 7. Terraneis bw GmbH<br>vom 11.11.2019                 | Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.<br>Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terraneis bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.<br>Wie Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen können, verlaufen östlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Kriechgauleitung DN 300 MOP 50 bar sowie parallel dazu verlegte Telekommunikationskabel der terraneis bw GmbH.<br>Sollte sich Ihr Bauvorhaben in diesen Bereich fortbewegen, bitten wir Sie um eine erneute Beteiligung. | Kenntnisnahme.               |
| 8. Netze-Gesellschaft Südwest mbH<br>vom 12.11.2019    | Im Bereich Nordheim sind keine Leitungen der Netze-Gesellschaft Südwest vorhanden oder geplant.<br>Eine weitere Beteiligung der Netze-Gesellschaft Südwest an Verfahren in diesem Bereich ist nicht erforderlich.  | Kenntnisnahme und Beachtung. |
| 9. Handwerkskammer Heilbronn-Franken<br>vom 12.11.2019 | Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan werden von Seiten der Handwerkskammer keine Bedenken erhoben.   | Kenntnisnahme.               |

| Anregungen von  | Inhalt der Anregungen   | Beschluss des Gemeinderats   |
|---|---|------------------------------|
| 10. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Südwest vom 12.11.2019 | <p>Öffentliche Belange der DB AG werden durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren halten wir nicht für erforderlich.</p> <p>Wir verweisen auf das beiliegende Hinweisblatt.</p>  | Kenntnisnahme und Beachtung. |
| 11. Stadt Heilbronn vom 13.11.2019                                | <p>Vielen Dank für die Beteiligung der Stadt Heilbronn am o.g. Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Durch den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung werden Belange der Stadt Heilbronn nicht berührt; eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.</p> <p>Für die weiteren Verfahrensschritte wünschen wir Ihnen viel Erfolg.</p>   | Kenntnisnahme und Beachtung. |
| 12. Amprion GmbH vom 13.11.2019                                   | <p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>   | Kenntnisnahme.               |
| 13. Gascade Gastransport GmbH vom 13.11.2019                      | <p>Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.</p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH &amp; Co. KG.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Bitte richten Sie Ihre Anfragen zu Leitungsauskünften zukünftig direkt an das kostenfreie BIL-Onlineportal unter: <a href="https://portal.bil-leitungsauskunft.de">https://portal.bil-leitungsauskunft.de</a></p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.</p> | Kenntnisnahme und Beachtung. |
| 14.   |   | Kenntnisnahme.               |

| Anregungen von  | Inhalt der Anregungen   | Beschluss des Gemeinderats |
|---|---|----------------------------|
| <p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr<br/>vom 13.11.2019</p> | <p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.<br/>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>   |                            |
| <p>15. Stadt Brackenheim<br/>vom 11.11.2019</p>   | <p>Mit Ihrem Schreiben vom 06. November 2019 haben Sie uns im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme zum Planvorentwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Ortskern Nordhausen; 1. Änderung" der Gemeinde Nordheim gebeten.<br/><br/>Von Seiten der Stadt Brackenheim bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Belange der Stadt Brackenheim werden nicht berührt.</p>  | <p>Kenntnisnahme.</p>      |
| <p>16. Pledoc GmbH<br/>vom 15.11.2019</p>   | <p>Wir beziehen uns auf Ihre o. g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Open Grid Europe GmbH, Essen</li> <li>- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG,</li> <li>- Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)</li> <li>- Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt</li> </ul> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.<br/>Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p>      |

| Anregungen von   | Inhalt der Anregungen   | Beschluss des Gemeinderats  |
|--|---|---|
|  | <u>Achtung:</u> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.  |   |
| 17. Regierungspräsidium Tübingen, Landesbetrieb Forst Baden-Württemberg vom 19.11.2019 | Zu den vorgelegten Planunterlagen nimmt die höhere Forstbehörde am Regierungspräsidium Tübingen wie folgt Stellung:<br>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet keine Waldflächen. Auch in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches sind keine Waldflächen mit Waldbiotopen oder sonstige Flächen mit besonderen Waldfunktionen kartiert. Wildtierkorridore nach dem Generalwildwegeplan sind ebenfalls nicht betroffen. Da keine forstlichen Belange betroffen sind, die durch die höhere Forstbehörde zu vertreten sind, ist eine erneute Beteiligung am Verfahren nicht notwendig.   | Kenntnisnahme und Beachtung.  |
|  |   |   |
| 18. Heilbronner Versorgungs GmbH vom 19.11.2019  | Nach Prüfung der uns mit dem o. g. Schreiben zugegangenen Planunterlagen nehmen wir zum Bebauungsplan "Ortskern Nordhausen; 1. Änderung", wie folgt, Stellung:<br><b>Bebauungsplan</b><br>Die Versorgung mit Gas ist gesichert. Der Anschluss des Ortskerns Nordhausen an die Gasversorgung kann von der Brackensteiner Straße erfolgen. Die Einbindung der Gasleitung in der Weststraße erfolgt entsprechend über die Brackensteiner und fortlaufend über die Waldenserstraße.<br><br>Die Lage der Gasniederdruckleitungen sowie der Steuer- und Messkabel sind aus beiliegendem Planausschnitt zu ersehen. Zur Sicherung der Gasversorgung des Ortskerns Nordhausen müssen in den öffentlichen Verkehrsflächen Gasleitungen verlegt werden.<br><br>2017 wurden von der Gemeinde Nordheim vorbereitende Untersuchungen hinsichtlich der Sanierung "Nordhausen II" beschlossen. Im Rahmen der Jahresgespräche 2019 wies die Gemeinde Nordheim auf die geplante Erneuerung der Ortsdurchfahrt Nordhausen -Waldenserstraße- hin. Vor dem Hintergrund der damit verbundenen Sanierung der Wasserversorgungsleitungen durch die Gemeinde Nordheim, plant die HNVG die Mitverlegung einer neuen Gasversorgungsleitung und deren Anschluss an die bereits 2007 vorverlegte Gasleitung in der Weststraße. Es handelt sich hierbei um einen ca. 140 m langen, noch nicht in Betrieb genommenen Leitungsabschnitt. | Kenntnisnahme. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden zunächst keine baulichen Maßnahmen im Straßenraum verursacht, die Verkehrsflächen werden lediglich in ihrem heutigen Bestand dargestellt.<br><br>Die Neuverlegung von Versorgungsleitungen soll im Zuge der anstehenden Ortskernsanierung erfolgen, hier wird dann auch eine Abstimmung mit den verschiedenen Leitungsträgern vorgenommen. |



| Anregungen von | Inhalt der Anregungen  | Beschluss des Gemeinderats  |
|----------------|--|---|
|                | <p>Die geplanten Leitungen haben wir in den beigefügten Bebauungsplan grün eingetragen. Die Trassen dieser Leitungen müssen mit der Planung der Anlagen anderer Ver- und Entsorgungsträger abgestimmt werden.</p> <p>Wir bitten darum, im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanbereichs eine entsprechende Schutzstreifenbreite von insg. 2,00 m Breite vorzusehen und sowohl in der Begründung als auch im zeichnerischen und textlichen Teil aufzunehmen.</p> <p>Die Kosten für die Verlegung der Gasleitungen werden wir Ihnen nach deren Ermittlung mitteilen.</p> <p><b>Allgemein</b></p> <p>Die innerhalb des Bebauungsplans geplanten Straßen sind so breit auszulegen, dass allen Ver- und Entsorgungsträger für Ihre Anlagen, unter Einhaltung der entsprechenden Abstände, ausreichend Raum zur Verfügung steht.</p> <p>Generell ist ein Abstand unserer Anlagen von mindestens 0,4 m zu anderen Leitungsträgern und zu Pflanzungen von 2,5 m einzuhalten.</p> <p>Die bestehenden Leitungen müssen mit Fahr- und Leitungsrechten versehen werden.</p> <p><b>Schlussbestimmung</b></p> <p>Eine weitergehende technische Stellungnahme kann erst dann abgegeben werden, wenn uns die entsprechenden Detailplanungsunterlagen vorliegen. Wir bitten um rechtzeitige Beteiligung an Ihren weiteren Planungen.</p> <p>Damit die Heilbronner Versorgungs GmbH Ihrerseits die hierfür erforderlichen Finanzmittel bereitstellen und die nötigen technischen Vorbereitungen treffen können, bitten wir um Benachrichtigung und Vorlage Ihrer Detailplanung mindestens zwölf Monate vor Baubeginn.</p> | <p>Kenntnisnahme. Dies erfolgt im Rahmen der Sanierungsmaßnahme.</p> <p>Diese Leitung verläuft in der Fläche der Waldenserstraße bzw. Oststraße und damit im öffentlichen Bereich. Eine ausreichende Trassenbreite wird in Abstimmung mit den anderen Leitungsträgern vorgesehen. Die Festsetzung eines Schutzstreifens im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden zunächst keine baulichen Maßnahmen im Straßenraum verursacht, die Verkehrsflächen werden lediglich in ihrem heutigen Bestand dargestellt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung bei der Ausführungsplanung.</p> <p>Da die Leitungen in öffentlicher Fläche verlaufen ist die Festsetzung von Flächen für Fahr- und Leitungsrechte nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Wie oben ausgeführt wird die Neuverlegung von Versorgungsleitungen im Zuge der anstehenden Ortskernsanierung erfolgen, hier wird dann auch eine Abstimmung mit den verschiedenen Leitungsträgern vorgenommen</p> |

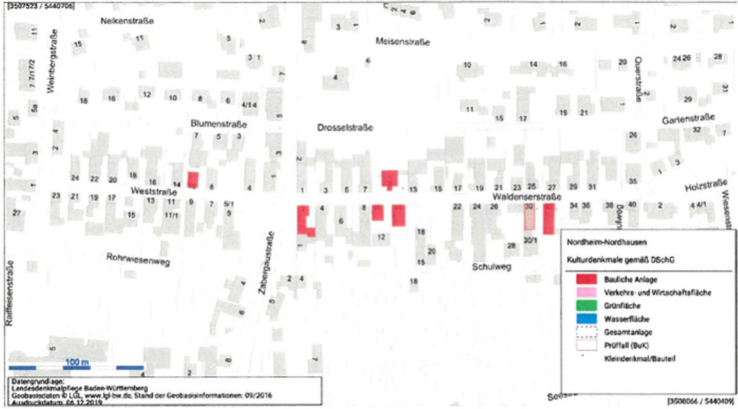
| Anregungen von  | Inhalt der Anregungen   | Beschluss des Gemeinderats   |
|---|---|--|
|   | <p>Sollten Sie noch Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, steht Ihnen unsere Netzingenieurin, Frau Ahlendorf, unter Tel. 07131/561197, Handy 0173/1753276, E-Mail: w.ahlendorf@hnvg.de, jederzeit gerne zur Verfügung.</p>   |  |
| <p>19. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 02.12.2019</p> | <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p><b>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b></p> <p>Keine</p> <p><b>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b></p> <p>Keine</p> <p><b>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b></p> <p><b>Geotechnik</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten mutmaßlich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden im</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> |

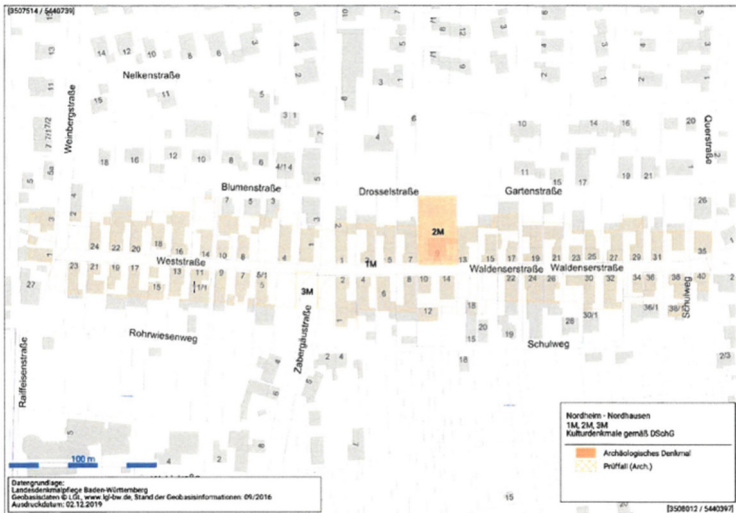
| Anregungen von | Inhalt der Anregungen   | Beschluss des Gemeinderats |
|----------------|---|----------------------------|
|                | <p>südlichen Teil des Plangebiets von holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>.</p>   |                            |
|                | <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><b>Boden</b></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen</p> <p><b>Grundwasser</b></p> | <p>Kenntnisnahme.</p>      |

| Anregungen von   | Inhalt der Anregungen   | Beschluss des Gemeinderats  |
|--|---|---|
|  | <p>Die Planfläche liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets.</p> <p>Zementangreifendes Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine ist zu erwarten.</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Bergbau</b></p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p><b>Geotopschutz</b></p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ein Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p>20. NHF Netzgesellschaft Heilbronn-Franken mbH<br/>vom 02.12.2019</p> | <p>Vielen Dank für Ihre Anfrage vom 06.11.2019, Aufstellung des Bebauungsplanes "Ortskern Nordhausen 1. Änderung"</p> <p>Nordhausen gehört nicht zum Versorgungsgebiet der Gasversorgung Unterland GmbH.</p> <p>Eine Beteiligung der Gasversorgung Unterland GmbH an dem Verfahren halten wir für nicht erforderlich.</p>   | <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>   |
| <p>21. Regierungspräsidium Stuttgart<br/>vom 02.12.2019</p>              | <p>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.</p>  |   |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen  | Beschluss des Gemeinderats   |
|----------------|--|--|
|                | <p>Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums.</p> <p>Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.</p> <p><b>Raumordnung</b></p> <p>Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p>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.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p>Abt. 3 Landwirtschaft<br/>Frau Cornelia Kästle<br/>Tel.: 0711/904-13207<br/>Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr<br/>Herr Karsten Grothe<br/>Tel.: 0711/904-14224<br/>Karsten.Grothe@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 5 Umwelt<br/>Frau Birgit Müller<br/>Tel. : 0711/904-15117<br/>Birgit.Mueller@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 8 Denkmalpflege<br/>Herr Dr. Martin Hahn<br/>Tel. : 0711/904-45183<br/>Martin.Hahn@rps.bwl.de</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.<br/>Die vorliegende Planung entspricht als „Maßnahme der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB ganz besonders den genannten Vorgaben, z.B. dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB). Ergänzende Ausführungen werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Beachtung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Anregungen von   | Inhalt der Anregungen  | Beschluss des Gemeinderats   |
|--|--|--|
| 22. Regionalverband Heilbronn-Franken<br>vom 03.12.2019                          | <p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung.</p> <p>Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens. Hierfür bedanken wir uns vorab.</p>   | Kenntnisnahme und Beachtung.   |
| 23. Deutsche Telekom Technik GmbH<br>vom 04.12.2019                              | <p>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:</p> <p>Zu diesem frühen Planungsstand und dem mitgelieferten Abgrenzungsplan sind für uns die Einzelmaßnahmen nicht ersichtlich - grundsätzlich können wir nur sagen, dass in diesem Bereich sich bereits Telekommunikationsanlagen der Telekom befinden und bei Realisierung ihrer Planung gegebenenfalls geschützt, umgebaut oder verlegt werden müssten.</p> <p>Soweit Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.</p> <p>Sobald der Bebauungsplan Rechtsgültigkeit erlangt hat und für uns die Einzelmaßnahme erkennbar ist, bitten wir, uns darüber zu informieren und ggf. eine Mehrfertigung des Planes (in pdf- und dxf-Format mit Fahrbahnkanten und Grenzen) zu übersenden, Wir bedanken uns für die Beteiligung.</p> | <p>Kenntnisnahme. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden zunächst keine baulichen Maßnahmen im Straßenraum verursacht, die Verkehrsflächen werden lediglich in ihrem heutigen Bestand dargestellt.</p> <p>Die Neuverlegung von Versorgungsleitungen soll im Zuge der anstehenden Ortskernsanierung erfolgen, hier wird dann auch eine Abstimmung mit den verschiedenen Leitungsträgern vorgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> |
| 24. Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege<br>vom 06.12.2019 | <p>Zu o.g. Bebauungsplan haben Sie um Stellungnahme gebeten.</p> <p><b>Bau und Kunstdenkmalpflege</b></p> <p>Zum Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wir verweisen auf unsere historische Ortsanalyse zum Waldenserdorf</p>   | Kenntnisnahme.   |

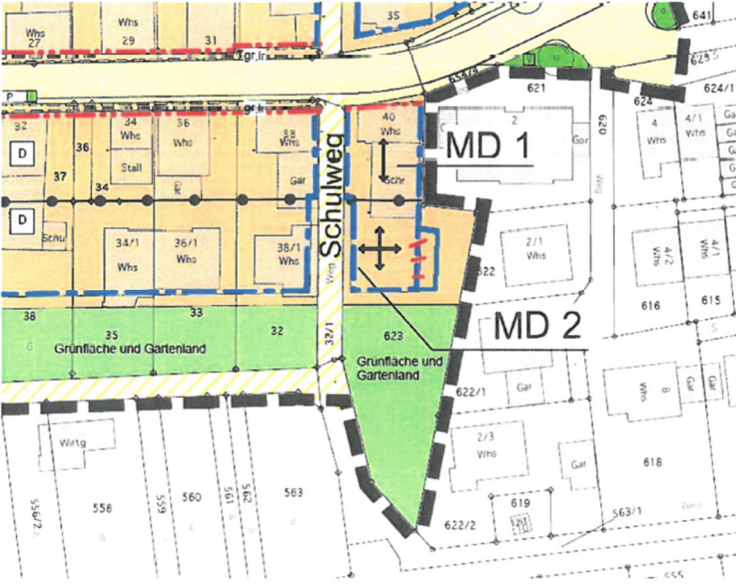
| Anregungen von | Inhalt der Anregungen  | Beschluss des Gemeinderats  |
|----------------|--|---|
|                | <p>Nordhausen von 2006. Zur Aktualisierung bitten wir darum, das Gebäude Weststraße 8 als Kulturdenkmal zu streichen, das Kulturdenkmal Waldenserstraße 2 korrekt zu kartieren (siehe Karte unten) sowie das Haus Waldenserstraße 30 als Kulturdenkmal-Prüffall nachrichtlich zu übernehmen.</p>  <p><b>Archäologische Denkmalpflege</b></p> <p>Der Bebauungsplan umfasst nachfolgend aufgeführte archäologische Prüffälle bzw. nachfolgendes archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ehemalige Waldensersiedlung Nordhausen (Prüffall, 1M)</li> <li>- (Abgegangene) ev. Pfarrkirche mit Friedhof (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, 2M)</li> <li>- Abgegangene Kelter (Prüffall, 3M)</li> </ul> <p>Auf die beigefügte Kartierung wird verwiesen.</p> | <p>Die nachrichtlichen Darstellungen der Kulturdenkmäler werden wie angeregt aktualisiert.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise zum Bebauungsplan werden entsprechend um die Angaben der archäologischen Denkmalpflege ergänzt.</p> |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen  | Beschluss des Gemeinderats |
|----------------|--|----------------------------|
|                |  <p>Nordhausen wurde als Waldensersiedlung, die sich Ende des 17. Jhs. als Glaubensflüchtlinge aus dem Piemont hier ansiedelten, im Jahr 1700 neu gegründet. 1720/21 errichteten diese einen ersten Kirchenbau, der 1821 durch die heute noch bestehende Kirche ersetzt wurde. Seit Gründung der Siedlung entwickelte sich die Siedlung bis ins 19. Jh. hinein stetig fort; so bestanden hier u.a. eine eigene Kelter, ein Schafhaus sowie ein Rat-, Pfarr- und Schulhaus. Der ursprüngliche Grundriss der Siedlung, die, wie noch über den historischen Kataster von 1835 ablesbar, sich linear entlang der Straße hinzog, ist bis heute in der Siedlungsstruktur nachvollziehbar.</p> <p>Am Erhalt von Kulturdenkmälern besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Weiterhin sind innerhalb der ausgewiesenen Prüffallflächen grundsätzlich archäologische Zeugnisse zur Besiedlungsgeschichte von Nordhausen, denen ggf. die Eigenschaft von Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG zukommen kann, nicht auszuschließen bzw. zu erwarten.</p> |                            |



| Anregungen von                                  | Inhalt der Anregungen  | Beschluss des Gemeinderats  |
|---|--|---|
|   | <p>Geplante Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Areale bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Je nach Art und Umfang baulicher Maßnahmen können archäologische (Vor)untersuchungen und ggf. Ausgrabungen erforderlich werden, die ggf. vom Vorhabenträger zu finanzieren sind. Eine abschließende Stellungnahme kann jedoch erst im Einzelfall anhand konkreter Angaben und Materialien zum Planvorhaben erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zur Planung auch die vorhandenen Störungsflächen (z. B. moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden.</p> <p>Wir bitten um weitere frühzeitige Beteiligung der Archäologischen Denkmalpflege, Herrn Olaf Goldstein (olaf.goldstein@rps.bwl.de).</p> <p>Für die außerhalb der aufgeführten Areale gelegenen Bereiche verweisen wir auf die im Textteil unter III.3. bereits aufgenommenen Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG.</p> <p>Wir bitten o.g. denkmalpflegerische Belange in den Planunterlagen zu ergänzen.</p>  | <p>Kenntnisnahme und Beachtung auf der Baugenehmigungsebene.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>  |
| <p>25. Landratsamt Heilbronn vom 09.12.2019</p> | <p>Zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:</p> <p><b>Natur- und Artenschutz</b></p> <p>Nach erster Prüfung der Planunterlagen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Vorentwurf.</p> <p>Da davon auszugehen ist, dass im Zuge der Umsetzung des Sanierungsgebiets der Abriss von Gebäuden (auch Scheunen, Schuppen etc.) vorgesehen ist, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, um die Betroffenheit von im/am Gebäude vorkommenden Tierarten (wie z. Bsp. Schwalben) abzuklären. Insbesondere können hierbei die Artengruppen Vögel und Fledermäuse betroffen sein.</p> <p>Im Bereich der begrünten Freiflächen ist eine Untersuchung der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien erforderlich. Der Gutachter ist darauf hinzuweisen, dass Funde aus weiteren Artengruppen, wie beispielsweise Schmetterlingen, Heuschrecken, zu dokumentieren sind.</p> <p>Die auf dem Baugebiet befindlichen Bäume sind auf das Vorhandensein von Baumhöhlen sowie auf Totholz zu untersuchen. Wenn Baumhöhlen und Totholz vorhanden sind, sind diese ebenfalls im Hinblick auf Vögel und Fledermäuse sowie auf Totholzkäfer zu untersuchen.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt (siehe Seite 3 unten), sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG aufgrund der in diesem Verfahren gegenständlichen Änderungen (Stellplatzverpflichtung, Wohnungszahl) nicht zu erwarten.</p> <p>Um die Entstehung von Verbotstatbeständen sicher zu vermeiden wird im Bebauungsplan unter 12. ergänzend festgesetzt, dass im Fall von Abbrucharbeiten etc. eine vorherige Begutachtung durchzuführen ist:</p> <p>„12. Bei Abbrucharbeiten, Gehölzrodungen und Baumaßnahmen muss eine artenschutzrechtliche Begutachtung erstellt werden. Die Untersuchungshäufigkeit ist abhängig von den geplanten Maßnahmen und sollte mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Eine artenschutzrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung ist mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.“</p> |

| Anregungen von                                       | Inhalt der Anregungen  | Beschluss des Gemeinderats   |
|--|--|--|
|  | <p>Wir weisen nachrichtlich darauf hin, dass die Vorschriften des speziellen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG auch im Innenbereich gelten und somit auch für das Gebiet des Bebauungsplans „Ortskern Nordhausen; 1. Änderung“ anzuwenden sind.</p> <p>Bautechnik</p> <p>Hinweis:</p> <p>Bei Pkt. 5 (S.3) wird im Text die Gebäudehaupttrichtung und nur in Klammer (Firstrichtung) stehend die Firstrichtung festgeschrieben. In der Legende werden die Symbole ebenfalls unterschiedlich bezeichnet.</p> <p>Zur Eindeutigkeit wird empfohlen, beide Begriffe, die Gebäude- und Firstrichtung mit dem Pfeil zu bezeichnen und auf die Klammer im Textteil zu verzichten.</p> | <p>Kenntnisnahme der naturschutzrechtlichen Rechtslage.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Vorgaben werden sinnvollerweise auf der Vorhabenebene überprüft. Durch die Festsetzung einer Prüfpflicht (vgl. Nr. 12) ist gewährleistet, dass Verbotstatbestände vermieden werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Plan- und Textteil wurde entsprechend angepasst. Die Festsetzung bezieht sich jetzt sowohl auf die Firstrichtung als auch auf die Gebäudehaupttrichtung.</p> |
| <p>26. Polizeipräsidium Heilbronn vom 10.12.2019</p> | <p>Aus verkehrlicher Sicht und der Erfahrung im Rahmen zahlreicher Verkehrsschauen werden sich bei der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes im späteren Wohngebiet verkehrliche Probleme ergeben:</p> <p>Die Zu-/Ausfahrten der Garagen sind durch die dargestellte Bebauung tw. nicht sichtbar, sodass es beim Einfahren auf die Fahrbahn und ggfls. beim Überfahren eines Gehweges zu Konflikten kommen kann, da eine Sichtbeziehung auf die öffentliche Verkehrsfläche nicht ausreichend vorhanden ist.</p> <p>Hier kann nur eine andere Anordnung der Zuwegung empfohlen werden.</p>   | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die verkehrliche Situation ergibt sich aus der Bestandssituation im denkmalgeschützten Ortskern. Im Zuge der anstehenden Ortskernsanierung wird die Ortsdurchfahrt umgestaltet und sich daher künftig als verkehrsberuhigter Bereich darstellen. Die Sichtbeziehungen sind dann ausreichend, da von einer verminderten Fahrgeschwindigkeit ausgegangen wird.</p>  |
| <p>27. Privatperson 1 vom 09.12.2019</p>             | <p>Im Rahmen der aktuellen öffentlichen Auslegung des o.g. Bebauungsplanentwurfes erbitte bzw. beantrage ich die Änderung der südöstlichen Baugrenze meines Anwesens Waldenserstraße 40, Flurstück 623, wie sich dies aus nachfolgender Darstellung ergibt.</p>  | <p>Die Anregung wird aufgenommen und das Baufenster etwas großzügiger festgesetzt.</p> <p>Dies ermöglicht hier eine flexiblere Bebauung, z.B. mit einer solar-optimierten Südausrichtung. Nachbarliche Belange sind nicht negativ betroffen, da genügend Abstand zu den Grundstücksgrenzen verbleibt.</p>  |

| Anregungen von | Inhalt der Anregungen  | Beschluss des Gemeinderats |
|----------------|--|----------------------------|
|                |  <p data-bbox="584 858 1317 970">Begründung: Die bisherige Baugrenze (rot durchgestrichen) weicht von der großzügigeren Festlegung der Baugrenzen aller anderen Grundstücke im Plangebiet ab. Die Baugrenze sollte Richtung Osten verschoben werden, etwa so wie blau dargestellt.</p> <p data-bbox="584 986 1317 1153">Eine künftige Bebauung im südlichen Teil des Baufensters wird durch die bisherige Baugrenze unnötig erschwert. Insbesondere für eine Bebauung in Ost-West-Richtung, die in diesem Bereich wünschenswert ist und die auch alle vergleichbaren Nachbarn gewählt haben, sollte das Baufenster bzw. die Baugrenze in etwa wie dargestellt angepasst werden.</p> <p data-bbox="584 1169 1317 1358">Auf eine großzügigere Veränderung bis hin zum gesetzlichen Abstand zur Nachbargrenze wird verzichtet, um den Belangen des Nachbarn Rechnung zu tragen, diesem nicht unnötig nahe zu kommen und um der östlich bestehenden nachbarlichen Bebauung spiegelverkehrt zu entsprechen. Dies aber sollte nach meiner Meinung möglich sein, um das große Baugrundstück wenigstens annähernd angemessen nutzen zu können.</p> |                            |