

Durchführungsvertrag
zum
Vorhaben- und Erschließungsplan

zwischen

der **Gemeinde Nordheim**, vertreten durch Herrn Bürgermeister Volker Schiek, Rathaus, Hauptstraße 26, 74226 Nordheim

- im Folgenden: Gemeinde -

und

der **Firma Böhringer Creativbau GmbH**, vertreten durch die Geschäftsführer, Herrn Otto Böhringer und Frau Susanne Krueger, Wilhelmstraße 14, 74072 Heilbronn

- im Folgenden: Bauherrin -

Vorbemerkung:

Die Bauherrin plant die Fläche der Flurstücke 3089, 3089/1 und 3096 südwestlich der Straßen „Im Schelmental“ und „Im Auerberg“ umzunutzen und dort Wohnbebauung zu realisieren. Voraussetzung für deren Genehmigungsfähigkeit ist die Erstellung eines Bebauungsplans. Die Gemeinde ist grundsätzlich bereit einen entsprechenden Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg“ aufzustellen. Der entsprechende Beschluss wurde im Gemeinderat am 24.04.2020 gefasst. Zur Realisierung der Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans soll der nachfolgende Durchführungsvertrag mit der Bauherrin abgeschlossen werden.

Um die Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zu schaffen, schließen die Vertragsparteien gemäß § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB den nachfolgenden Durchführungsvertrag und treffen dabei ergänzende Regelungen über die Kostentragung.

Teil I

Allgemeines

§ A1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand dieses Vertrages ist die Bebauung auf den Flurstücken 3089, 3089/1 und 3096, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 24.02.2021 dargestellt ist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 24.02.2021 ist als Anlage 2 diesem Vertrag beigelegt.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzte Fläche. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (Anlage 1) ist mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans identisch.

§ A2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Der Lageplan samt Textteil zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Auerberg“ der Gemeinde Nordheim in der Fassung vom 06.07.2020/24.02.2021 mit den Grenzen des Vertragsgebiets (Anlage 1).
- b) Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 24.02.2021 (Anlage 2).

Teil II

Vorhaben

§ V1

Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben betrifft die Errichtung der im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebenen Wohngebäude (sieben Mehrfamilienhäuser, zwei Doppelhäuser (= 4 Doppelhaushälften)).
- (2) Tiefgarage, Stellplätze und Außenanlagen einschließlich eines Spielgeländes.

§ V2

Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Bauherrin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Die Bauherrin verpflichtet sich darüber hinaus, die im Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg“ vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz der Natur sowie stadökologisch wirksame Maßnahmen umzusetzen.
- (3) Die Bauherrin verpflichtet sich weiter, innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die dort vorgesehene Bebauung einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen. Die Bauherrin wird spätestens zwölf Monate nach Rechtskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von fünf Jahren komplett fertigstellen.
- (4) Die Fristen nach Abs. (3) können einvernehmlich vor deren Ablauf verlängert werden.
- (5) Der Bauherrin ist bekannt, dass die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 S. 1 BauGB aufheben soll, wenn die Bauherrin nicht innerhalb der in Abs. (3) genannten Fristen das Vorhaben beginnt und abschließt.

§ V3

Vorbereitungsmaßnahmen

Die Bauherrin wird alle für die Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen rechtzeitig durchführen. Dazu gehört auch der Abbruch und die Entsorgung der vorhandenen Bausubstanz auf eigene Kosten.

Teil III

Bauleitplanung

§ B1

- (1) Die städtebauliche Planung wird durch das Büro Käser Ingenieure, Untergruppenbach, erbracht. Die städtebauliche Planung umfasst insbesondere die Bebauungsplanung einschließlich der Grundlagenermittlung (Bestandsaufnahme, etc.) und der Vorplanung, sowie die zur Erstellung des Bebauungsplans ggf. erforderlichen Gutachten (Lärm-, Verkehrs-, Bodengutachten, Schallimmissionsgutachten o. ä.), sofern letztere nicht von anderen Fachplanern erstellt werden. Die Kosten dafür trägt die Bauherrin. Die möglicherweise noch erforderliche weitere Beauftragung von Fachplanern ist mit der Gemeinde abzustimmen.
- (2) Die Bauherrin verpflichtet sich gemäß § 11 Abs. 1 BauGB, die Kosten der städtebaulichen Planung für das Vertragsgebiet (Anlage 1) und das Bebauungsplangebiet (Anlage 2) insgesamt zu tragen, soweit dieser Vertrag keine abweichenden Regelungen enthält.

Teil IV

Erschließung

- (1) Die verkehrliche Erschließung des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg“ vorgesehenen Vorhabens erfolgt durch die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen „Im Schelmental“ und „Im Auerberg“. Die Erschließung innerhalb des Vertragsgebiets hat durch die Bauherrin auf deren Kosten zu erfolgen.
- (2) Die Bauherrin verpflichtet sich, das Vertragsgebiet an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
Die Bauherrin verpflichtet sich, die satzungsmäßigen Wasserversorgungs- und Abwasserbeiträge für die im Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg“ zulässige Nutzung abzulösen, soweit dieses Maß der Bebauung das Vorhandene übersteigt.
- (3) Das Recht der Gemeinde, Wasserversorgungs- und Abwassergebühren zu erheben, bleibt von dieser Vereinbarung unberührt.

- (4) Das Grundstück und die Bauflächen sind an die öffentlichen Verkehrsflächen auf Kosten der Bauherrin anzupassen.

Teil V Folgekosten

§ F1 Kostentragung

Die Gemeinde wird aufgrund der zu erwartenden Kinder aus dem Vertragsgebiet Kinderbetreuungseinrichtungen für unter dreijährige und über dreijährige Kinder schaffen müssen. Die Bauherrin ist verpflichtet, sich an diesen Kosten in Höhe des Anteils der auf das Baugebiet „Wohnen am Auerberg“ entfallenden Kinderzahlen (anteilig) in Höhe eines Betrages von € 510.759,36 zu beteiligen. Dieser Betrag ist innerhalb eines Monats ab Zustellung der Baugenehmigung für das im Vertrag genannte Bauvorhaben zur Zahlung fällig.

Teil VI Schlussbestimmungen

§ S1 Kostentragung

- (1) Die Bauherrin trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung. Zusätzlich gehören dazu auch die Kosten, die der Gemeinde bereits für die Realisierung des von der Bauherrin geplanten Vorhabens entstanden sind.
- (2) Zu diesen Kosten gehören auch die durch die Einschaltung des Rechtsanwaltsbüros Eisenmann Wahle Birk & Weidner, Stuttgart, entstandenen Kosten.
- (3) Die Bauherrin verpflichtet sich, diese Aufwendungen innerhalb eines Monats nach Wirksamwerden dieses Vertrages insgesamt zu erstatten.

§ S2

Rechtsnachfolge

Die Bauherrin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht zu übertragen. Die heutige Bauherrin haftet der Gemeinde als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger weiter, soweit die Gemeinde sie nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

§ S3

Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Führt die Gemeinde aufgrund der Planungsentscheidungen des Gemeinderats das begonnene Bebauungsplanverfahren nicht fort, so werden sämtliche bis dahin angefallenen Kosten nach den Regelungen dieses Vertrags getragen.

Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen der Bauherrin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans tätigt oder bereits getätigt hat, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans im Verlaufe eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt. Die Vertragsparteien sind sich weiter darüber einig, dass solche Ansprüche auch ausgeschlossen sind, wenn die zuständige Baurechtsbehörde/Immissionsschutzbehörde entsprechende baurechtliche bzw. immissionsschutzrechtliche Genehmigungen in der Folge der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zurücknimmt bzw. widerruft. Die Bauherrin verpflichtet sich in einem solchen Fall dauerhaft zu einem Rechtsmittelverzicht.

(3) Eine Haftung der Gemeinde im Zusammenhang mit oder resultierend aus Altlasten und/oder schädlichen Bodenveränderungen im Bebauungsplangebiet ist ausgeschlossen, insbesondere für den Fall, dass sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan als nichtig herausstellt. Die Bauherrin verpflichtet sich, die Gemeinde von Ansprüchen Dritter einschließlich Behörden im Zusammenhang oder resultierend aus Altlasten und/oder schädlichen Bodenveränderungen im Bebauungsplangebiet freizustellen.

§ S4

Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung dieser Schriftformklausel selbst. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und die Bauherrin erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind.
- (3) Soweit einzelne Vorschriften dieses Vertrages trotz Abs. (2) gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt.
- (4) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, so wird hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch eine gültige Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmung soweit wie möglich entspricht.

§ S5

Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn alle Vertragsparteien rechtsverbindlich unterzeichnet haben und der Gemeinderat von Nordheim zugestimmt hat.

§ S6
Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

1. Lageplan nebst Textteil zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Auerberg“ der Gemeinde Nordheim vom 06.07.2020/24.02.2021 mit den Grenzen des Vertragsgebiets (Anlage 1).
2. Vorhaben- und Erschließungsplan vom 24.02.2021 (Anlage 2).

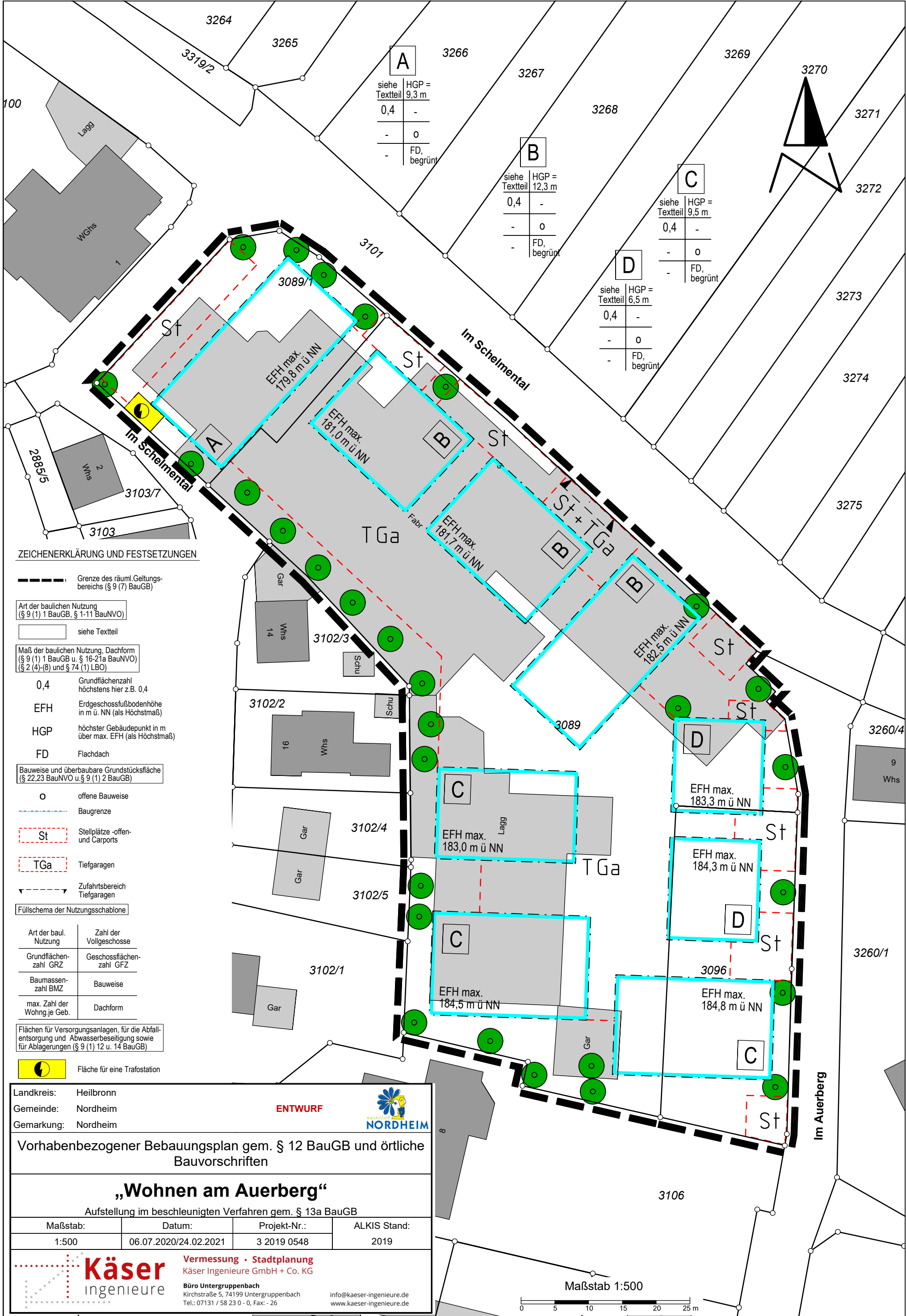
Nordheim, den _____

Heilbronn, den _____

Bürgermeister Volker Schiek

für die Bauherrin

für die Bauherrin



A

siehe Textteil	HGP = 9,3 m
0,4	-
-	0
-	FD, begrünt

B

siehe Textteil	HGP = 12,3 m
0,4	-
-	0
-	FD, begrünt

C

siehe Textteil	HGP = 9,5 m
0,4	-
-	0
-	FD, begrünt

D

siehe Textteil	HGP = 6,5 m
0,4	-
-	0
-	FD, begrünt

ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)**
- siehe Textteil
- Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)**
- 0,4 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,4
- EFH Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü. NN (als Höchstmaß)
- HGP höchster Gebäudepunkt in m über max. EFH (als Höchstmaß)
- FD Flachdach
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22,23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)**
- offene Bauweise
- Baugrenze
- St Stellplätze -offen- und Carports
- TGa Tiefgaragen
- Zufahrtsbereich Tiefgaragen
- Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Baumassenzahl BMZ	Bauweise
max. Zahl der Wohnj. Geb.	Dachform

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12 u. 14 BauGB)
- Fläche für eine Trafostation

Landkreis: Heilbronn
 Gemeinde: Nordheim
 Gemarkung: Nordheim

ENTWURF

NORDHEIM

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Wohnen am Auerberg“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:	ALKIS Stand:
1:500	06.07.2020/24.02.2021	3 2019 0548	2019

Käser
ingenieure

Vermessung • Stadtplanung
 Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

Büro Untergruppenbach
 Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach
 Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26

info@kaeser-ingenieure.de
 www.kaeser-ingenieure.de

Maßstab 1:500

Landkreis: Heilbronn
 Gemeinde: Nordheim
 Gemarkung: Nordheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

Wohnen am Auerberg

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Maßstab 1 : 500

ENTWURF

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvorschlag des Vorhabenträgers Böhringer Creativbau GmbH, Heilbronn, zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 3 2019 0548



Vermessung · Stadtplanung

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

Büro Untergruppenbach

Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach

Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26

info@kaeser-ingenieure.de

www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 06.07.2020/24.02.2021

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1), § 13a BauGB)	am	24.04.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	09.07.2020
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom	20.07.2020 bis 21.08.2020
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	26.03.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am
Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom..... bis
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am.....	

Ausgefertigt: Nordheim, den

.....
 Schiek, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

.....
 Schiek, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 259) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg“ Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Zulässig ist eine Wohnanlage bestehend aus 7 Mehrfamilienhäusern und zwei Doppelhäusern, sowie unterirdischen und oberirdischen Stellplätzen.

Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 24.02.2021 des Vorhabenträgers Böhringer Kreativbau GmbH, Heilbronn (vgl. Anlage 2 der Begründung). Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans (§ 12 (3) BauGB).

Für das Plangebiet sind Immissionswerte entsprechend eines Mischgebiets (MI) gem. § 6 BauNVO maßgeblich.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan.

a) Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO).

b) Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe (HGP) ist im Bebauungsplan in m über der maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Der HGP wird über den höchsten Punkt des Dachs (Attika) definiert. Technisch notwendige Einzelbauteile (Lüftungen, Kamine, Aufzugsschächte, etc.) sind davon ausgenommen. Unterschreitungen sind zulässig.

1.3 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2 der Wandhöhe. Sie darf jedoch 2,5m, bei Wänden mit bis 5m Breite 2m nicht unterschreiten.

1.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Offen, zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 50 m (o).

1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

b) Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO

Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,5 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

1.7 Nebenanlagen, Tiefgaragen, Garagen und überdachte Stellplätze; Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 (5) BauNVO)

a) Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (TGa) zulässig.

b) Offene Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (St) zulässig. Festsetzung 1.8 a) ist zu beachten.

c) Als Nebenanlage zu beurteilende Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von maximal 25 m³ auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 1 m betragen. Ausgenommen sind Versorgungsanlagen

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

a) Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.

b) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigungen ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.

c) Flachdächer müssen zu mindestens 80% der Dachfläche dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt werden - ausgenommen technische Dachaufbauten und Lichtkuppeln. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

d) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.

e) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

f) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

g) Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

h) Um einen Verbotstatbestand nach § 44 (1) Abs. 1 sowie Abs. 3 BNatSchG zu vermeiden, darf der Abriss bestehender Gebäude nur außerhalb der Hauptaktivitätsperiode der Fledermäuse im Zeitraum vom 01. November bis 01. Februar erfolgen.

1.9 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind heimische, standortgerechte und hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend.

(Artenempfehlung siehe Gehölzliste des Landkreises Heilbronn: Anhang der Begründung oder unter www.landkreis-heilbronn.de/natur-und-artenschutz.843.htm).

Hinweise:

- a) Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde 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 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten (§ 20 (1) Denkmalschutzgesetz).
- b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (1) und (6) WG).
- c) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- d) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- e) Im Fall von anstehenden Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.
- f) Auf die gesetzliche Rodungsfrist gem. § 39 (5) BNatSchG außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September wird hingewiesen.
- g) Es wird empfohlen, bei Vorlage der Planung für die Gebäude die auszugehende Gefahr für Vögel bei Einsatz von Glas und Glaselementen durch eine fachkundige Person (Ornithologe) zu überprüfen. Zur Entschärfung von absehbaren Konflikten, z. B. beim Einbau von Glas in Ecksituationen oder aufgrund des Einbaus stark spiegelnder Gläser wird empfohlen bei größeren Glasflächen ab zwei Quadratmetern Vogelschutzglas der Kategorie A zu verwenden.
- h) Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind hinzunehmen.
- i) Da die Eingriffsfläche größer als 5000 m² ist, wird nach DIN 19639 empfohlen, für die geplanten Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung zu bestellen. Auf diese Weise wird ein fachgerechter Umgang mit den Böden sichergestellt, die Eingriffe in diese minimiert und der Erfolg eingriffskompensierender Maßnahmen gewährleistet.
- j) Auf die mit Wirkung vom 31.07.2020 geltende Änderung des Naturschutzgesetzes (NatSchG) wird hingewiesen. Der ergänzte § 21a Landesnaturschutzgesetzes stellt klar, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) S. 1 Landesbauordnung (LBO) ist. Nach § 9 (1) S. 1 LBO müssen „die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke [...] Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.“ Somit dürfen seit 31.07.2020 keine Schottergärten mehr errichtet werden.
- k) Es wird empfohlen, dass Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände zur Durchlässigkeit von Kleintieren mit einem Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m auszuführen (Durchschlupf).
- l) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß DIN 4109 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der zur Genehmigung gültigen Fassung der DIN 4109.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnen am Auerberg“:

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Dachform der Hauptgebäude: siehe Planeintrag. Flachdächer sind entsprechend Festsetzung 1.8 c) mit extensiver Begrünung zu versehen.
- b) Farbgebung der Dächer: Grell wirkende und leuchtende Farben sowie glänzende, reflektierende Materialien sind unzulässig.
Ausgenommen sind Dachflächen mit Anlagen zur Energieumwandlung.
Begrünte Dächer ohne Farbfestsetzung.
- c) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

2.2 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

2.4 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung (§ 37 (1) LBO) wird für Wohnungen in den Bereichen B und C auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit und im Bereich D auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Bei der Entstehung von Bruchzahlen ist aufzurunden.

2.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist getrennt vom häuslichen Abwasser zu erfassen und in Retentionszisternen einzuleiten. Hierbei ist DIN 1988 zu beachten sowie die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999. Für das Grundstück ist eine Retentionszisterne mit einem Rückhaltevolumen von 5 cbm und gedrosseltem Abfluss (max. 10l/s pro ha) vorzusehen.

Vorhaben- und Erschließungsplan

**gem. 12 (3) BauGB Bestandteil des Bebauungsplans
„Wohnen am Auerberg“**

Stand: 24.02.2021

Vorhabenträger:

Böhringer Creativbau GmbH
Wilhelmstraße 14
74072 Heilbronn

