

Sitzung des Technischen Ausschusses am 13.12.2021

Sitzung des Gemeinderates am 17.12.2021

öffentlich

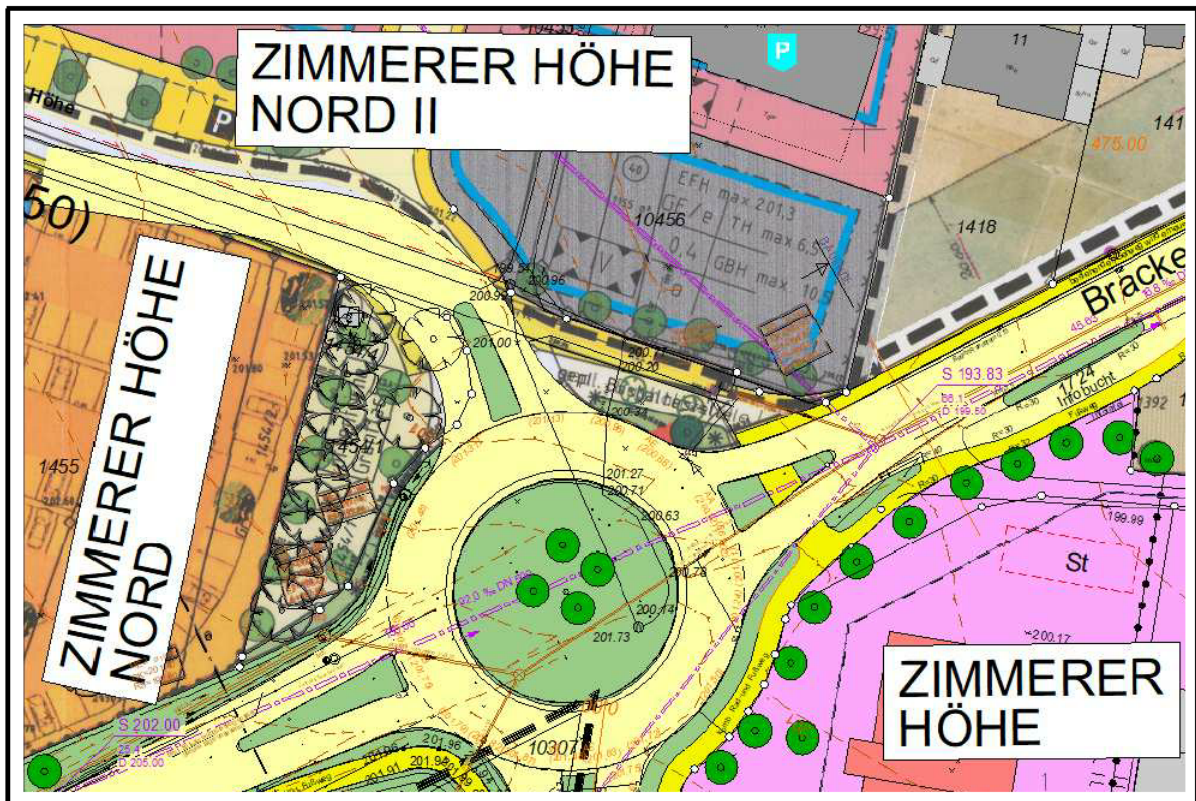
**Sitzungsvorlage 140/2021****Bebauungspläne Zimmerer Höhe 1. Änderung,****Zimmerer Höhe Nord 1. Änderung,****Zimmerer Höhe Nord II 1. Änderung;****Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB****1. Aufstellungsbeschlüsse gemäß § 2 (1) und § 13 BauGB****2. Billigung der Änderungsentwürfe**Sachverhalt:

Die Gemeinde Nordheim beabsichtigt, die bestehenden Bebauungspläne für die Gebiete „Zimmerer Höhe“, „Zimmerer Höhe Nord“ und „Zimmerer Höhe Nord II“ in Nordheim zu ändern. Hintergrund dieser Änderungen ist die Absicht der Gemeinde, an mehreren Standorten im Gemeindegebiet Stelen oder Banner zur Ankündigung bzw. Information zu errichten. Diese sollen Vereinen und der Gemeinde selbst die Möglichkeit geben, für Veranstaltungen zu werben, zu informieren und dadurch auch die Kommunikation mit den Bürgern zu verbessern. Mit diesen Hinweis- bzw. Informationstafeln und -bannern soll zudem die ungenehmigte Werbung durch Vereine und Organisationen im Bereich der Ortseingänge eingedämmt werden. Die Nutzung für gewerbliche Zwecke ist nicht gestattet. Parteien bzw. politisch engagierte Vereine dürfen die Tafeln nicht für politische Aussagen oder Werbemaßnahmen für die eigene Partei bzw. den eigenen Verein nutzen.

Da an den anderen Ortseingängen keine Bebauungspläne den unmittelbaren Straßenraum betreffen, müssen nur am Kreisverkehr in Nordheim Richtung Nordhausen die Bestimmungen angepasst werden. In diesem Zuge soll auch dem einzigen Gewerbetreibenden (außer dem Lebensmittelmarkt) auf dem Flurstück 10456 ermöglicht werden, auf seine Dienstleistungen in größerer Form hinweisen zu können. Die bisher zulässige Größe hat sich als nicht ausreichend herausgestellt und hat das Auffinden des Gewerbebetriebs erschwert.

Die Änderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Dies ist zulässig, da die geplanten Änderungen insgesamt geringfügig sind und die Grundzüge der Planung in keiner Weise betreffen. Belange der Umwelt sind ebenfalls nicht betroffen, es liegen daher auch keine Anzeichen dafür vor, dass eine Umweltprüfung erforderlich wäre oder das Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt sein könnten. Auch Auswirkungen auf den Immissionsschutz sind nicht gegeben. Es kann daher das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB gewählt werden. Es soll zudem auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet und gleich die Offenlage durchgeführt werden.

Die Flächen um den Kreisverkehr sind durch mehrere Bebauungspläne erfasst, von denen drei von der Änderung betroffen sind. Sie sind in der nachfolgenden Skizze zusammengestellt:



Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt,
  - a) den Bebauungsplan „Zimmerer Höhe“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern. Gegenstand der Änderung ist die Anpassung des Textteils hinsichtlich der Hinweis- bzw. Informationstafeln und -banner.
  - b) den Bebauungsplan „Zimmerer Höhe Nord“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern. Gegenstand der Änderung ist die Anpassung des Textteils hinsichtlich der Hinweis- bzw. Informationstafeln und -banner.
  - c) den Bebauungsplan „Zimmerer Höhe Nord II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern. Gegenstand der Änderung ist die Anpassung des Textteils hinsichtlich der Werbeanlagen auf dem Gewerbegrundstück Flurstück 10456.
2. Die Änderungsentwürfe der Bebauungspläne und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 13.12.2021, gefertigt durch das Ingenieurbüro Rauschmaier Ingenieure, werden gebilligt. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

CS

Gemeinde



Gemarkung Nordheim

**BEBAUUNGSPLAN UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
Änderung der Textteile bezüglich Hinweistafeln  
08125074\_0860\_90.\_RE

**"Zimmerer Höhe -1. Änderung"  
"Zimmerer Höhe Nord -1. Änderung"  
"Zimmerer Höhe Nord II -1. Änderung"**

im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Entwurf gefertigt:  
Bietigheim-Bissingen, den 13.12.2021/b/eka/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH  
Beratende Ingenieure für Bau- und  
Vermessungswesen, Stadtplanung  
Sucystraße 9  
74321 Bietigheim-Bissingen

Verfahrensvermerke ergänzt:  
Bietigheim-Bissingen, den

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagen:  
Anlage 1 Textteiländerungen,  
Anlage 2 Begründung

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), zuletzt geändert durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)
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.357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 mit Wirkung vom 01.08.2019 (GBl. S. 313).

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die rechtsverbindlichen zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungspläne "Zimmerer Höhe" rechtsverbindlich seit dem 27.05.1999, "Zimmerer Höhe Nord" rechtsverbindlich seit dem 01.04.2010 und "Zimmerer Höhe Nord II" rechtsverbindlich seit dem 22.11.2012 bleiben unverändert und gelten fort.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die rechtsverbindlichen textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne "Zimmerer Höhe" rechtsverbindlich seit dem 27.05.1999, "Zimmerer Höhe Nord" rechtsverbindlich seit dem 01.04.2010 und "Zimmerer Höhe Nord II" rechtsverbindlich seit dem 22.11.2012 gelten fort. Sie werden wie folgt ergänzt (Ergänzungen in [blau](#)):

## I. „Zimmerer Höhe - 1. Änderung“

### in 1.1.1 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

Zulässig sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die der Feuerwehr und dem Gemeindebauhof dienen, [außerdem Hinweis- und Informationstafeln sowie -banner der Gemeinde.](#)

### in 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO sind bauliche Anlagen die dem Lärmschutz für die angrenzende Wohnbebauung dienen [und Hinweis- und Informationstafeln sowie -banner der Gemeinde](#), auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### in 2.2 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN

Werbeanlagen dürfen nur errichtet werden für die Nutzung und an der Stelle der Nutzung, für die sie werben. Werbeanlagen an den Außenwänden bis zur obersten Außenwandbegrenzung sind allgemein zulässig. Werbeanlagen auf den Dächern und auf den obersten Außenwandgesimsen sind nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 5,0 m. Auf Flächen mit Pflanzgeboten sind Werbeanlagen unzulässig. Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus einsehbar sind, sind unzulässig. [Hinweis- und Informationstafeln sowie -banner der Gemeinde sind keine Werbeanlagen im Sinne dieser Ziffer.](#)

## II. „Zimmerer Höhe Nord - 1. Änderung“

### in 1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO gekennzeichnet. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auch in der nicht überbaubaren Fläche zulässig. [Hinweis- und Informationstafeln sowie -banner der Gemeinde sind ebenfalls auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.](#)

### in 1.7 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Auf den öffentlichen Grünflächen sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Eingrünung des Gebietes und der Regenrückhaltung und -ableitung dienen. [Außerdem sind Hinweis- und Informationstafeln sowie -banner der Gemeinde zulässig.](#) Untergeordnete Anlagen, die der Erholung dienen (z.B. Sitzbänke, Infotafeln), eine Umspannstation sind ebenfalls zulässig.

### in 2.2 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN

Auf den Flächen mit Pflanzgeboten sind keine Werbeanlagen zulässig. Leuchtreklamen sind nur zulässig, wenn keine Blendwirkung gegenüber der Straße, auch der zukünftigen Umgehungsstraße, hervorgerufen wird. [Hinweis- und Informationstafeln sowie -banner der Gemeinde sind keine Werbeanlagen im Sinne dieser Ziffer.](#)

## III. „Zimmerer Höhe Nord II - 1. Änderung“

### in 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO gekennzeichnet. [Auf dem Gewerbegrundstück Flurstück 10456 sind zwei Werbeanlagen für auf dem Grundstück vorhandene gewerbliche Nutzungen freistehend bis 3 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.](#)

#### in 2.1.5 Fassadengestaltung

Außenwandflächen sind überwiegend als Putzflächen oder weiß oder aus Holz auszuführen. Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus anderem Material und in anderer Farbe zulässig. Stark glänzende, grellfarbige oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Wandbegrünungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren sind zulässig. [Auf dem Gewerbegrundstück Flurstück 10456 ist eine Werbeanlage für auf dem Grundstück vorhandene gewerbliche Nutzungen bis 5 m<sup>2</sup> an dem Gebäude zulässig.](#)

### in 2.2 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN

Es sind im Wohngebiet nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen, sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Für die gewerbliche Fläche sind gleichartige Anlagen gemäß Ziffer 1.1.2 des Textteils zulässig. Werbeanlagen dürfen maximal 1,0 m<sup>2</sup> groß sein. [Auf dem Gewerbegrundstück Flurstück 10456 dürfen freistehende Werbeanlagen bis zu 3 m<sup>2</sup> und Werbeanlagen, die an Gebäuden angebracht sind, bis zu 5 m<sup>2</sup> groß sein, wenn sie nur Firmennamen, -logo, Zweck sowie Anschrift des dort ansässigen Gewerbes enthalten.](#) Von der freien Landschaft aus einsehbare Werbeanlagen sind unzulässig.

Für alle drei Bebauungspläne gilt folgender zusätzlicher Hinweis:

### **Beleuchtung und Naturschutz**

Zum Schutz der Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung wird auf die Regelungen des § 21 NatSchG verwiesen. Die darin enthaltenen Vorgaben sind, soweit einschlägig, zu berücksichtigen. Eine bei Bedarf notwendige Beleuchtung muss dabei den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen und insektenfreundlich gestaltet sein. Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber auch zum Schutz von z. B. Insekten und nachtaktiven Tieren geben Ihnen folgende Internet-Links: <https://www.sternenpark-schwaebische-alb.de/richtigumruesten.html>, <https://www.biosphaerenreservat-rhoen.de/natur/sternenpark-rhoen/umweltvertraegliche-beleuchtung/>.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss nach § 2 Abs.1 und § 13 BauGB durch Gemeinderat am
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Entwurfsauslegung gemäß § 13 und § 3 Abs.2 BauGB im Mitteilungsblatt Nr. am
3. Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis Information der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB durch E-Mail vom Frist zur Stellungnahme bis
4. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch Gemeinderat am

Ausgefertigt:

Die textlichen 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. am
6. In Kraft getreten am

Zur Beurkundung:  
Nordheim, den

Der Bürgermeister

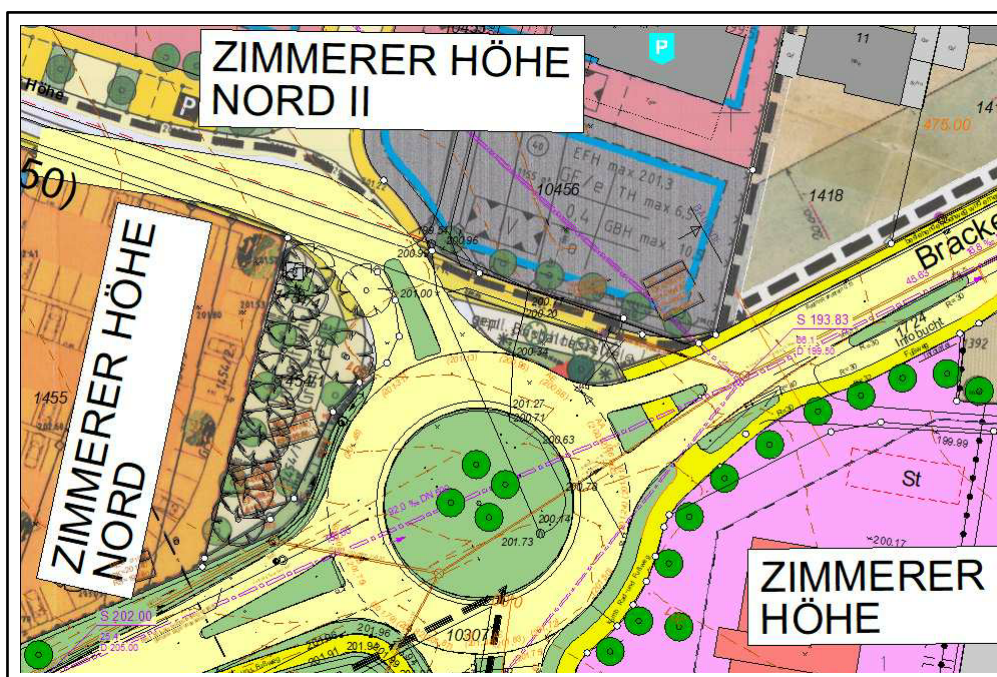
## Begründung

Die Gemeinde möchte die Kommunikation mit den Bürgern verbessern und zu diesem Zweck andere Hinweistafeln an den Ortseingängen aufstellen. Diese sollen neben allgemeinen Hinweisen auch auf besondere Veranstaltungen oder Ereignisse hinweisen und nur zeitweise aufgestellt werden können. Ursprünglich waren dafür die Kreisinnenflächen vorgesehen, diese stehen jedoch aufgrund der Wünsche der Straßenbauverwaltung für diesen Zweck nicht mehr zur Verfügung und sind für detailliertere Informationen, die auch von Fußgängern gelesen werden könnten, ohnehin nicht geeignet. Außerdem sind dem Gemeinderat und der Verwaltung die Banner, Plakate usw. mit denen Vereine und Organisationen, aber auch private bzw. gewerbliche Nutzer entlang der am stärksten befahrenen örtlichen Straßen werben und informieren, ein Dorn im Auge. Sie beeinträchtigen in ihrer Zahl und Gestaltung das Ortsbild und hinterlassen bei den Durchfahrenden einen unorganisierten und unordentlichen Eindruck der Gemeinde. Wiederholt wurde bereits der Wunsch formuliert, diesen Wildwuchs einzudämmen und in geordnete Bahnen zu lenken. Da an den anderen Ortseingängen keine Bebauungspläne den unmittelbaren Straßenraum betreffen, musste nur am Kreisverkehr in Nordheim Richtung Nordhausen die Bestimmungen angepasst werden.

In diesem Zuge sollte auch dem einzigen Gewerbetreibenden (außer dem Lebensmittelmarkt) dort ermöglicht werden, auf seine Dienstleistungen in größerer Form hinweisen zu können. Die bisher zulässige Größe hat sich als nicht ausreichend herausgestellt, den Betrieb hinter der Bushaltestelle auch zu finden und hat viele unnötige Suchfahrten durch den ganzen Ort verursacht.

Die geplanten Änderungen sind insgesamt geringfügig und betreffen die Grundzüge der Planung in keinsten Weise. Belange der Umwelt sind ebenfalls nicht betroffen, es liegen daher auch keine Anzeichen dafür vor, dass eine Umweltprüfung erforderlich wäre oder das Natura 2000 Gebiete beeinträchtigt sein könnten. Auch Auswirkungen auf den Immissionsschutz sind nicht gegeben. Es konnte daher das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB gewählt werden. Um unnötigen Verwaltungsaufwand zu sparen, wurde auf das frühzeitige Verfahren verzichtet und gleich die Offenlage durchgeführt.

Die Flächen um den Kreisverkehr sind durch mehrere Bebauungspläne erfasst, von denen drei von der Änderung betroffen waren. Sie sind in der nachfolgenden Skizze zusammengestellt.





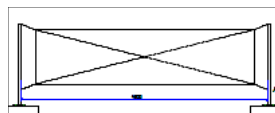
Im Einzelnen sind folgende Änderungen geplant:



Auf der Grünfläche vor dem Feuerwehrgebäude und damit gut auch für Fußgänger von und zur Bushaltestelle zu erreichen, ist eine etwa zwei Meter hohe und ein Meter breite Stele in Form eines N geplant, das mehrere Infotafeln für örtliche Ereignisse und Vereine enthalten soll.



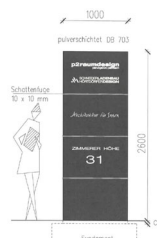
Auf der Grünfläche gegenüber, vor dem Parkplatz des Lebensmittelmarktplatzes ist ein etwa eineinhalb Meter hohes und viereinhalb Meter langes Banner vorgesehen, das auf besondere Ereignisse (z.B. den Nordheimer Blumensommer bzw. die Ausweichparkplätze hierzu) hinweisen soll.



Stele und Banner werden in erster Linie von der Gemeinde selbst und von den Nordheimer Vereinen und Organisationen genutzt, welche damit auf ihre Veranstaltung hinweisen. Die Nutzung für gewerbliche Zwecke ist nicht gestattet. Parteien bzw. politisch engagierte Vereine dürfen die Tafeln auch nicht für politische Aussagen oder Werbemaßnahmen für die eigene Partei bzw. Verein nutzen.



Auf der nördlichen Fläche ist ein gewerblicher Betrieb (Innenraumdesign und Ladenbau) vorhanden, der aufgrund der davor liegenden Bushaltestelle vom Pkw aus leicht übersehen wird. Um dies zu ändern, sollen größere, als die im Bebauungsplan bisher zulässigen 1 m<sup>2</sup> großen, Werbeanlagen zugelassen werden.



Schutzgebiete des Naturschutzes sind nicht betroffen (Auszug aus dem Kartendienst der LUBW vom 24.11.2021). Die als Biotop kartierten straßenbegleitenden Gehölze sind außerhalb der geplanten Standorte der Hinweistafeln.



Andere Belange (Hochwasserschutz, Starkregengefahren, Lärmschutz) sind aufgrund der gleich gebliebenen Grundausweisung der Flächen und der Höhenlage nicht betroffen.

Belange des Artenschutzes sind aufgrund der isolierten Lage an den Verkehrsflächen und weil keine Gehölze gerodet werden müssen, nicht betroffen.

Änderungen an den Erschließungsanlagen oder zusätzliche Erschließungskosten sind nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen sind ebenfalls keine erforderlich.