

Sitzung des Technischen Ausschusses am 24.01.2022

Sitzung des Gemeinderates am 28.01.2022

öffentlich

**220124 / 220128 Sitzungsvorlage 16/2022;  
Bebauungsplangebiet "Südstraße";  
Erlass einer Veränderungssperre**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 28.01.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Südstraße“ gefasst und auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen. Der Abgrenzungsplan hierzu liegt als Anlage bei.

In der Südstraße befinden sich neben der Wohnnutzung auch gewerbliche Betriebe. In den letzten Jahren haben sich dort, unter anderem durch die Zunahme des fließenden und ruhenden Verkehrs, Spannungsfelder entwickelt. Auch ist es angesichts der Überalterung einiger Gebäude im betreffenden Gebiet zu erwarten, dass es zu Nachverdichtungen durch Wohnungsbau kommen wird, was grundsätzlich zu begrüßen ist, da weiterer Flächenverbrauch reduziert wird. Jedoch müssen diese stimmig ins städtebauliche Gefüge passen. Der Gemeinderat hat daher o.g. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Südstraße“ gefasst, um das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu harmonisieren und Missstände bei Nachverdichtungen zu vermeiden.

Zur Sicherung dieser städtebaulichen Entwicklung und der Planungshoheit im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans, ist es sinnvoll, für den Bereich eine Veränderungssperre zu beschließen. Damit ist gewährleistet, dass in diesem Gebiet keine baulichen Maßnahmen oder ähnliches ohne die ausdrückliche Zustimmung des Technischen Ausschusses bzw. Gemeinderates möglich sind.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, für das künftige Bebauungsplangebiet „Südstraße“ eine Veränderungssperre zu erlassen und beschließt daher folgende Satzung:

SK

**Gemeinde Nordheim  
Landkreis Heilbronn**

**Satzung über die Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet „Südstraße“**

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) mit Wirkung vom 12.12.2020 hat der Gemeinderat der Gemeinde Nordheim am 28.01.2022 folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Anordnung der Veränderungssperre**

Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südstraße“ wird eine Veränderungssperre angeordnet.

**§ 2**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist begrenzt

- im Norden: durch den Katzentalbach
- im Osten: durch die Lauffener Straße
- im Süden: durch die Grundstücke Im Pfädle 3, Imenstraße 20 - 28, Allensteiner Straße 3 und 4, Imenstraße 2 - 16 und Hausener Straße 1 und 1/1
- im Westen: durch die Straße Im Pfädle

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Flst. 138, 141, 142, 142/1, 142/3, 142/4, 142/6, 142/7, 155, 155/1, 159, 159/1, 160, 162, 163, 163/1, 170, 171, 171/1, 172, 173, 180, 181, 182, 182/1, 183, 184, 185, 186, 187, 187/1, 187/2, 188, 188/1, 189, 190, 197, 201, 201/1, 205/1, 205/2, 207, 207/5, 209, 209/1, 212/2, 213/2, 214, 216, 216/1, 222/1, 228, 228/1, 228/2, 1321, 1330/1, 1330/2, 1331, 1333/3, 1334/1, 1334/2, 1338, 1339, 1340, 1340/1, 1340/2, 1341, 1342, 3031, 3039, 3041/1, 3041/2, 3042/1, 3042/2, 3043, 3044/1, 3047/17 und jeweils Teilflächen der Flst. 233, 1334/5, 1335/1, 2973/1, 2975/1 und 3040.

Maßgebend ist der Lageplan des Vermessungsbüros Käser vom 20.01.2022 (Abgrenzungskarte zum Aufstellungsbeschluss).

**§ 3**

**Inhalt und Rechtswirkung der Veränderungssperre**

1. Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen
  - a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
  - b) Keine erheblichen oder wesentlichen wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, vorgenommen werden.

2. Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
3. In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

#### **§ 4 Inkrafttreten**

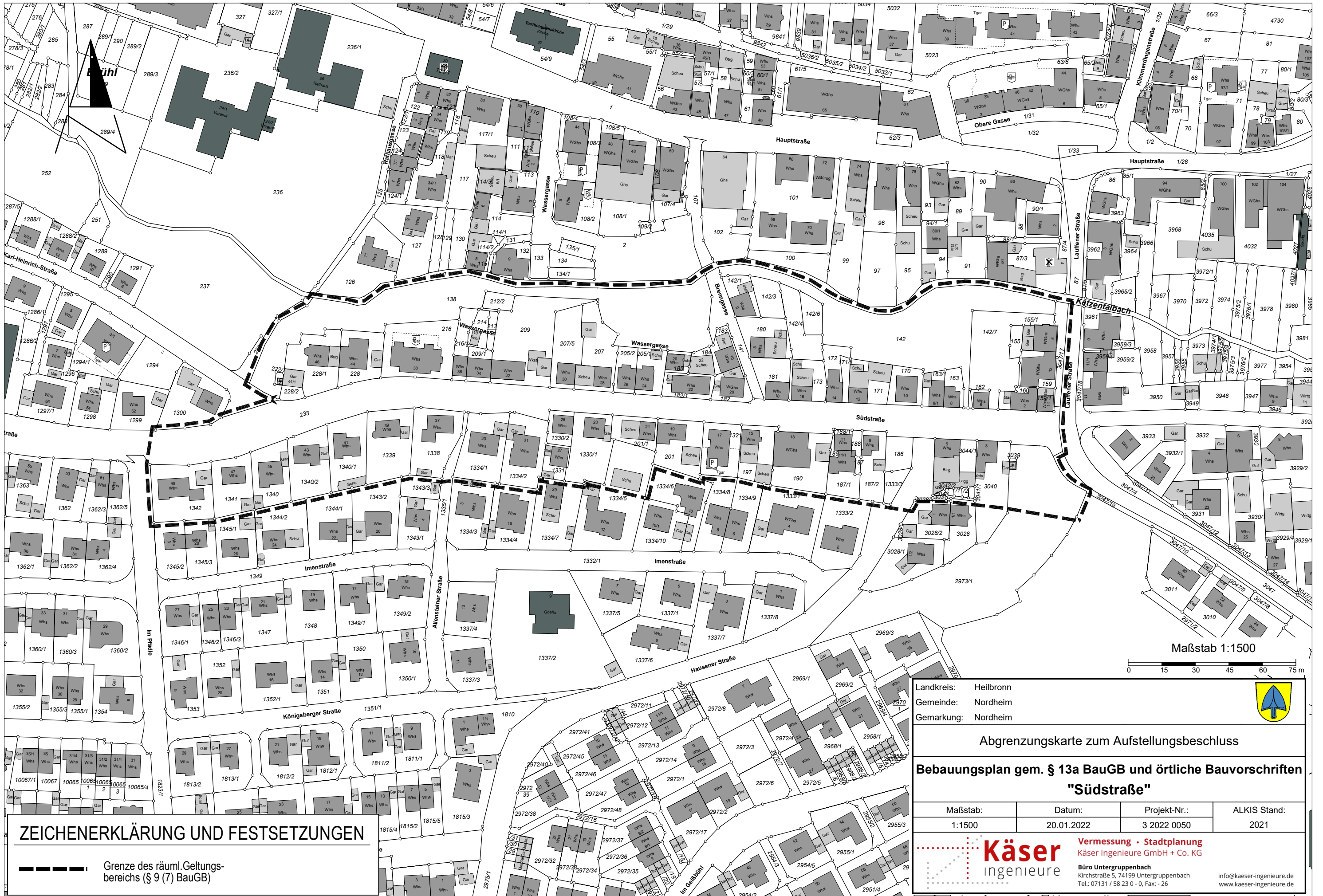
Die Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

#### **§ 5 Geltungsdauer**

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre richtet sich nach § 17 BauGB.

Nordheim, den 28.01.2022

Schick  
Bürgermeister



Maßstab 1:1500



Landkreis: Heilbronn  
 Gemeinde: Nordheim  
 Gemarkung: Nordheim



Abgrenzungskarte zum Aufstellungsbeschluss

**Bebauungsplan gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften**

**"Südstraße"**

Maßstab: 1:1500	Datum: 20.01.2022	Projekt-Nr.: 3 2022 0050	ALKIS Stand: 2021
--------------------	----------------------	-----------------------------	----------------------

**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

**ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN**

--- Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)