

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Im Auerberg 8 + 8/1“;

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

a) Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB und § 13a BauGB

b) Billigung des Entwurfs

c) Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB

Sachverhalt:

Bereits in der Sitzung im September 2023 hat der Technische Ausschuss über ein Bauvorhaben mit zwei Mehrfamilienhäusern auf diesem Grundstück beraten. Das Einvernehmen wurde damals aufgrund diverser Verstöße gegen die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen versagt. Auch nach angepasster Planung mit genehmigungsfähigem Gebäudekorpus konnte das Vorhaben nicht realisiert werden, weil im festgesetzten Mischgebiet ein gewerblicher Anteil von 20% pro Gebäude erforderlich ist. Im betroffenen südlichen Randbereich der Gemeinde ist allerdings aufgrund der Lage kein Bedarf an Gewerbeflächen abzusehen.

Da der bislang rechtskräftige Bebauungsplan „Schelmental“, durch welchen das Grundstück teilweise überplant ist, das Vorhaben nicht ermöglicht, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig.

Der Bauherr stellte daraufhin am 26.02.2024 einen Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB für das Bauvorhaben „Im Auerberg 8 + 8/1“.

Das geplante Vorhaben auf dem Flst. 3106 umfasst die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 10 Wohneinheiten, einer Tiefgarage sowie oberirdischen Stellplätzen. Im Vergleich zur bisher sehr lockeren Bebauung in Form eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage stellt das Vorhaben eine wirksame Maßnahme der Nachverdichtung dar. Da sich das Plangebiet im planungsrechtlichen Sinne im Innenbereich befindet, wird zudem dem übergeordneten Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen und der Flächenverbrauch an andere Stelle reduziert.

Der Vorhabenträger hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt (Anl. 1). Er ist weiter dazu bereit, sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten inkl. Folgekosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten.

Es liegen die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB vor, da die geplante Baumaßnahme zur Innenraumverdichtung beiträgt und weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Auch werden durch die Planung keine Vorhaben ermöglicht, die einer Umweltprüfung bedürfen. Im beschleunigten Verfahren kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung mit Erstellung eines ausführlichen Umweltberichts verzichtet werden.

Um grundlegende Umweltbelange dennoch sachgerecht bei der weiteren Abwägung im Planungsprozess mit einzubeziehen, wurde zur Prüfung eventueller Verbotstatbestände seitens des Artenschutzes eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung in Auftrag gegeben. Das Ergebnis lag zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch nicht vor, wird aber voraussichtlich zur Sitzung des Technischen Ausschusses am 22.04.2024 als Tischvorlage nachgereicht.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann im beschleunigten Verfahren abgesehen werden.

Der Flächennutzungsplan kann bei Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Wege der Berichtigung (von gemischter Baufläche zu Wohnbaufläche) angepasst werden.

Das Büro Käser Ingenieure, Untergruppenbach, hat für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen Entwurf mit Lageplan, Textteil und Begründung (Anl. 2 – 4) erstellt, der in der Sitzung vorgestellt wird.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Im Auerberg 8 + 8/1“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist die im Lageplan vom 09.04.2024 dargestellte Abgrenzung.
- b) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09.04.2024, gefertigt durch das Ingenieurbüro Käser Ingenieure, werden gebilligt.
- c) Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durchzuführen, sobald das Ergebnis der in Auftrag gegebenen Artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung vorliegt.

Anlage/n:

- 1. Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand: 27.07.2023
- 2. Lageplan – Bebauungsplan „Im Auerberg 8 + 8/1“, Stand: 09.04.2024
- 3. Textteil – Bebauungsplan „Im Auerberg 8 + 8/1“, Stand: 09.04.2024
- 4. Begründung – Bebauungsplan „Im Auerberg 8 + 8/1“, Stand: 09.04.2024

Sachbearbeitung	Sina Kellert	10.04.2024
geprüft/freigegeben	Sandra Keller	11.04.2024

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Nordheim
Gemarkung: Nordheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

Im Auerberg 8 + 8/1

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Maßstab 1 : 500

ENTWURF

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvorschlag des Vorhabenträgers zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 3 2024 0164



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 09.04.2024

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

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (§ 2 (1), § 3 (2), § 13a BauGB)	am	26.04.2024
Beschluss der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	26.04.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am
Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche 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 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422). Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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 „Im Auerberg 8 + 8/1“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Zulässig sind zwei Mehrfamilienhäuser, sowie unterirdische und oberirdische Stellplätze.

Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 27.07.2023 des Vorhabenträgers Hofmann Haus GmbH, Schwäbisch Hall (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 Meter über der maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Der HGP wird über den höchsten Punkt des Dachs (Attika, Dachfirst) definiert. Technisch notwendige Einzelbauteile (Lüftungen, Kamine, Aufzugsschächte, etc.) sind davon ausgenommen. Unterschreitungen sind zulässig.

1.3 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.

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

Offen (o).

1.5 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 Terrassen und Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,5 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

1.6 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 1.7 a) ist zu beachten.
- c) Nebenanlagen nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 1 m betragen.

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

- a) Die Befestigung von Stellplätzen, Zugängen 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) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- d) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- e) 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. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.

1.8 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 Vorgaben im Vorhaben- und Erschließungsplan, Grundriss Erdgeschoss).

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) 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.
- j) 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).
- k) 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.
- l) Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung beim Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche besteht. Dies gilt auch beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Auerberg 8 + 8/1“:

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

- a) Dachform der Hauptgebäude: siehe Planeintrag.
- b) Farbgebung der Dächer: Grell wirkende und leuchtende Farben sowie glänzende, reflektierende Materialien sind unzulässig.
Ausgenommen sind Dachflächen mit Anlagen zur Energieumwandlung.
- 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)

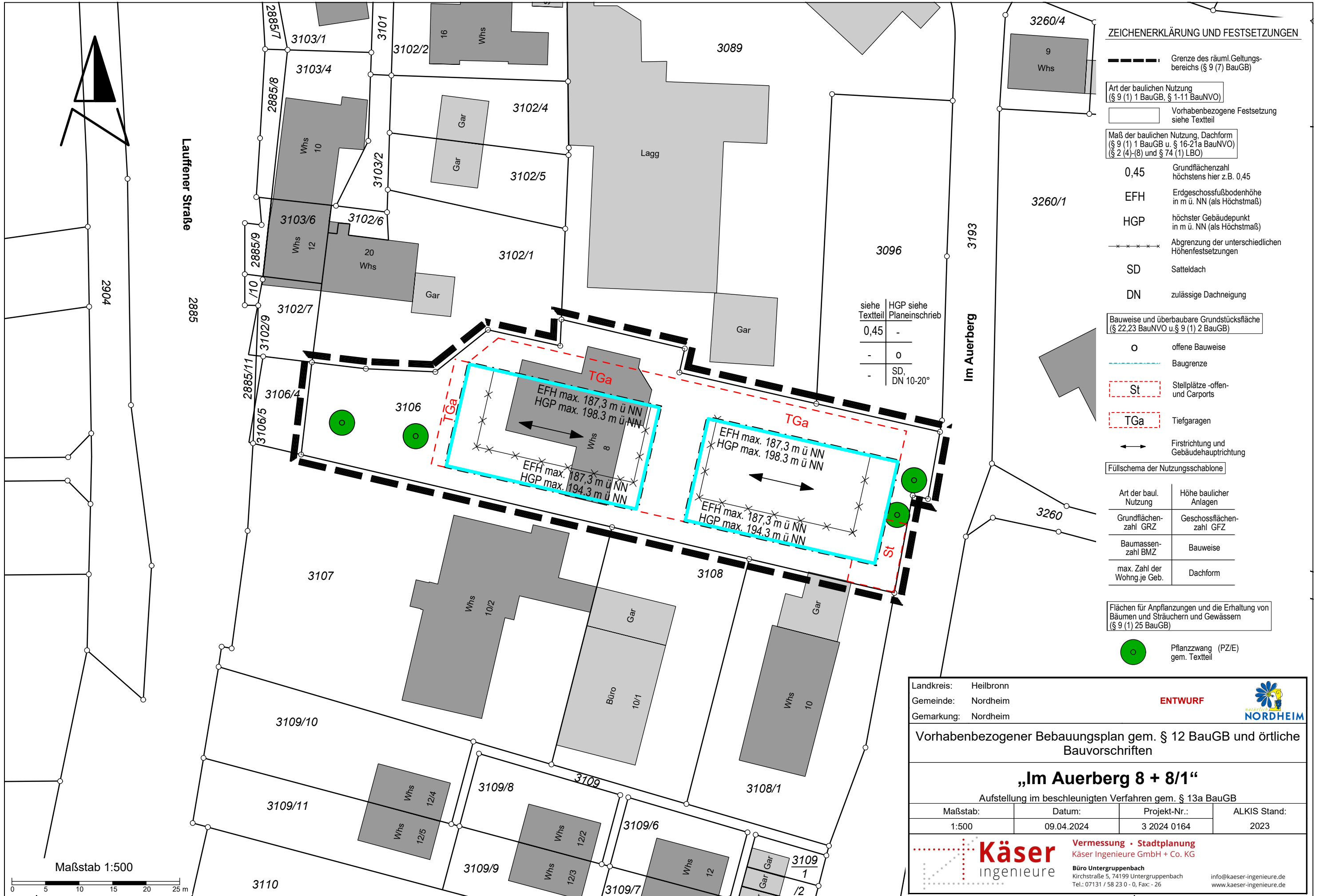
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen von 45 m² bis unter 75 m² Wohnfläche (berechnet nach der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003) wird auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht (notwendige Stellplätze gemäß § 37 Abs.1 LBO).

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen von 75 m² und mehr Wohnfläche (berechnet nach der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003) wird auf 2,0 Stellplätze je Wohnung erhöht (notwendige Stellplätze gemäß § 37 Abs.1 LBO).

Bruchzahlen werden aufgerundet.



ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

Vorhabenbezogene Festsetzung siehe Textteil

Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)

- 0,45 Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,45
- EFH Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü. NN (als Höchstmaß)
- HGP höchster Gebäudepunkt in m ü. NN (als Höchstmaß)
- Abgrenzung der unterschiedlichen Höhenfestsetzungen
- SD Satteldach
- DN zulässige Dachneigung

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22,23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- St Stellplätze -offen- und Carports
- TGa Tiefgaragen
- ↔ Firstrichtung und Gebäudehauptrichtung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Baumassenzahl BMZ	Bauweise
max. Zahl der Wohnj. je Geb.	Dachform

Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)

● Pflanzzwang (PZ/E) gem. Textteil

siehe Textteil	HGP siehe Planeinschrieb
0,45	-
-	0
-	SD, DN 10-20°

Maßstab 1:500



Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Nordheim
Gemarkung: Nordheim

ENTWURF



Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Im Auerberg 8 + 8/1“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:	ALKIS Stand:
1:500	09.04.2024	3 2024 0164	2023



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

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Nordheim
Gemarkung: Nordheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Im Auerberg 8 + 8/1“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

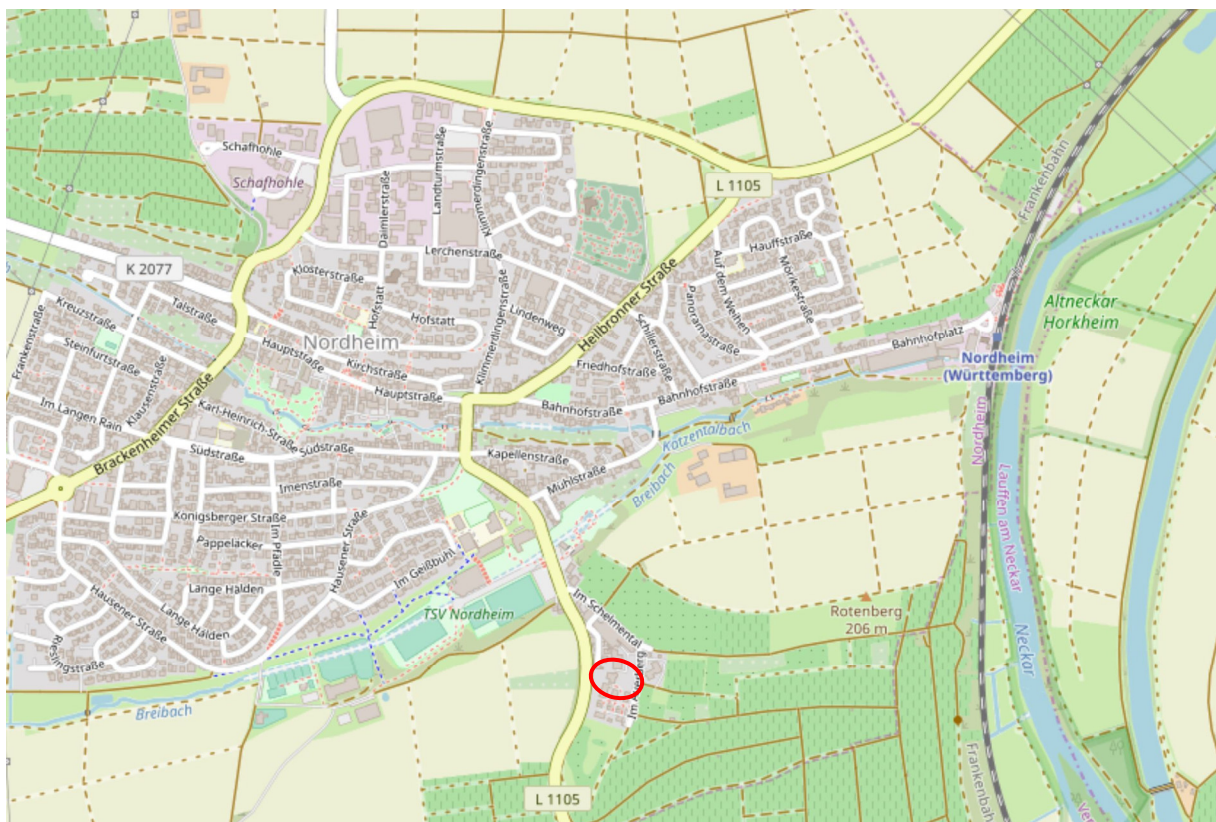
Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Nordheim und grenzt im Osten unmittelbar an die Straße „Im Auerberg“ (siehe nachfolgender Übersichtsplan). Es umfasst das Flurstück 3106.



Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

Der Gemeinde Nordheim liegt eine Anfrage vor, ein bisher sehr locker bebautes Grundstück im Sinne einer Nachverdichtung durch zwei Mehrfamilienhäuser zu bebauen. Da der bislang rechtskräftige Bebauungsplan „Schelmental“, durch welchen das Grundstück teilweise überplant ist, eine solche Nachverdichtung nicht ermöglicht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Da sich das Plangebiet im planungsrechtlichen Sinne im Innenbereich befindet wird zudem dem übergeordneten Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen und der Flächenverbrauch an anderer Stelle reduziert.

Die Planaufstellung erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB), auf Grundlage eines vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP, siehe Anlage der Begründung).

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lauffen a.N./Neckarwestheim/Nordheim als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Falls erforderlich kann eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung erfolgen (vgl. § 13a (2) Nr.2 BauGB).

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Gebiet teilweise durch den Bebauungsplan „Schelmental“ überplant. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Wohnhäusern, nördlich befindet sich eine Gewerbebebrache, die in naher Zukunft ebenfalls durch eine Wohnanlage überbaut werden soll.

4. Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Straße „Im Auerberg“. Das überplante Grundstück selbst ist durch die Gestaltung im Rahmen der derzeitigen Bebauung eingeebnet worden und liegt weitestgehend zwischen ca. 186 m ü NN und ca. 188 m ü NN. Am westlichen Rand steigt das Gelände steil an in Richtung Lauffener Straße/L 1105.

Das Plangebiet ist durch ein freistehendes Wohnhaus bebaut, welche von großzügigen Gartenanlagen umgeben ist.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Übergeordnetes Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser zu schaffen und somit die Nachverdichtung zu steuern.

Das vom Vorhabenträger mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegte Konzept (vgl. Anlage der Begründung) umfasst die beiden Mehrfamilienhäuser, eine Tiefgarage mit Zufahrt, oberirdische Stellplätze, Nebenanlagen wie den Müllplatz und Fahrradstellplätze, sowie einen zur Wohnanlage gehörenden Kinderspielplatz.

Die beiden Wohngebäude sind 3-geschossig, wobei das oberste Geschoss jeweils im Sinne eines Staffelgeschosses zurückversetzt ist. Die Gesamtwohnungszahl beträgt 20.

Die Parkierung erfolgt überwiegend unterirdisch. Hierfür ist eine Tiefgarage geplant, die über die angrenzende Straße „Im Auerberg“ angefahren wird. Dort sind nach heutigem Stand 32 Kfz-Stellplätze vorgesehen. Zudem werden 4 oberirdische Stellplätze angeboten. Sowohl in der Tiefgarage wie auch oberirdisch sind Räume für das Abstellen von Fahrrädern vorgesehen.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird gem. § 12 (3) BauGB die im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellte Nutzung als zulässig festgesetzt und auf die Festlegung einer Gebietsart nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB verzichtet. Demnach sind im Plangebiet 2 Mehrfamilienhäuser, unterirdische und oberirdische Stellplätze, sowie Nebenanlagen entsprechend des VEP zulässig. Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplans ist (vgl. Anlage der Begründung). Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens.

Aufgrund der Ausgestaltung als vorhabenbezogener Bebauungsplan beschränken sich die Festsetzungen auf die Rahmensetzung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und bilden die Projektplanung ab. Die Grundflächenzahl von 0,45 ermöglicht dort eine an die Umgebung angepasste Flächennutzung, die dem Planungszweck wie auch der städtebaulichen Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht und dennoch genügend Raum für Freiflächen lässt. Aufgrund der Anzahl der notwendigen Stellplätze wird die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ auf 0,7 erhöht.

Die Kubatur der Gebäude wird eindeutig durch die Festsetzung der Baugrenzen sowie durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe begrenzt. Die in den jeweils obersten Geschossen geplanten Rückversätze ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Wie in der Umgebung wird die Schutzwürdigkeit der geplanten Bebauung über die zulässige Art der baulichen Nutzung bzw. deren vorhabenbezogenen Festsetzung nach § 12 BauGB auf das Schutzniveau eines Mischgebiets (MI) festgesetzt. Dies berücksichtigt, dass die in der Umgebung vorhandenen Betriebe im bisher ausgeübten und genehmigten Umfang weiter betrieben werden können. Grundlage für diese Einschätzung ist die im benachbarten Verfahren „Wohnen am Auerberg“ erfolgte Begutachtung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit einer Wohnbebauung mit der Umgebung.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festgesetzt ist entsprechend des Entwurfs des Vorhabenträgers die Dachform „Satteldach“.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in einer Tiefgarage und oberirdisch erfolgen. Für die insgesamt 20 Wohneinheiten sind 36 Stellplätze vorgesehen, was eine rechnerische Stellplatzzahl von 1,8/Whg. ergibt. Dies erscheint ausreichend, da auch kleinere Wohnungen in der Wohnanlage vorhanden sind, die evtl. nur von einer Person bewohnt werden. Die baurechtliche Vorgabe wird anhand der in Nordheim geltenden Stellplatzsatzung 2022, gestaffelt nach der Wohnfläche, festgesetzt.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstellanlagen für Fahrräder werden größtenteils in der Tiefgarage untergebracht, zusätzlich gibt es auch eine oberirdische Abstellfläche.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Zufahrt zur Tiefgarage der Mehrfamilienhäuser erfolgt über die angrenzende Straße „Im Auerberg“.

Die Ver- und Entsorgung des Vorhabens erfolgt ebenfalls über die Infrastruktur in der angrenzenden Straße „Im Auerberg“ (Bestandsanschluss).

7. Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadökologisch wirksame Maßnahmen

Im Rahmen der Vorgaben nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind verschiedene Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, z.B. zur wasserdurchlässigen Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten/Zugängen und zur Wiederverwendung von Mutterboden.

Die mit Pflanzzwang (PZ/E) belegten Standorte sind durch gebietsheimische, standortgerechte Laub- oder Obstgehölze gemäß den Vorgaben im VEP zu bepflanzen. Für die Pflanzung von zusätzlichen Gehölzen erfolgt ein Verweis auf die Gehölzliste des Landkreises Heilbronn (Anhang der Begründung). Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzungen gewährleisten eine Einbindung der Bebauung in die Umgebung, erhöhen die Wohnqualität im Gebiet selbst und schaffen Lebensräume für Kleinlebewesen.

8. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes, Baufläche	ca.	21 Ar
--	-----	-------

9. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um die Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung innerörtlicher Flächen handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind deutlich erfüllt. 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 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Entsprechend der gesetzlichen Ermächtigung in § 13a (2) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen.

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wird eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, diese wird zur Veröffentlichung im Internet bzw. zur öffentlichen Auslegung den Unterlagen beigelegt (siehe Anlage 2).

Hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit mit der Umgebung wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen am Auerberg“ durchgeführt wurde. Trotz der Nähe zur L1105/Lauffener Straße und der Nachbarschaft zum Freibad bzw. zu zwei Betrieben (Gastronomie, Weingut, tlw. mit Beherbergung) werden keine Einschränkungen für diese Nutzungen erwartet. Diese Einschätzung ist dadurch begründet, dass durch die Planung keine naheliegenderen Immissionsorte geschaffen werden. Zudem wird wie beim nördlich angrenzenden Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung bestimmt, dass im Plangebiet das Schutzniveau eines Mischgebiets (MI) anzunehmen ist. Die gegenseitige Verträglichkeit der Nutzungen ist damit gewährleistet.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 09.04.2024

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anhang der Begründung

Artenempfehlung zu Gehölzpflanzungen

angefertigt durch:

Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

Anlagen der Begründung

Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenträger:

Hofmann Haus GmbH
Crailsheimer Straße 85
74523 Schwäbisch Hall

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Prüfung

gefertigt durch:

AWL Dipl.-Biol. Dieter Veile
Amselweg 10
74182 Obersulm

BEDEUTUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Bäume und Sträucher übernehmen vielfältige Aufgaben in der freien Landschaft:

- > Sie sichern die Ufer entlang von Fließ- und Stillgewässern und vermindern die Boden-erosion an Feldrainen und Böschungen.
- > Sie verbessern den Lärm- und Sichtschutz entlang von Straßen und Wegen und wirken sich vorteilhaft auf das Kleinklima aus.
- > Sie gliedern die Landschaft und binden Gebäude in ihre Umgebung ein.
- > Sie sind ein unverzichtbarer Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt und bieten Nahrung, Nistplatz und Schutz.
- > Sie erhöhen den Erholungs- und Freizeitwert der Landschaft.

VERWENDUNG HEIMISCHER GEHÖLZE

Damit eine Pflanzung in der freien Landschaft Erfolg hat, müssen die gewählten Gehölzarten sowohl standortgerecht als auch naturraum-typisch sein.

Standortgerechte Gehölze wachsen gut an, sind wüchsig und benötigen wenig Pflege. Naturraum-typische Gehölze haben sich im Laufe der Jahr-tausende an das Klima des jeweiligen Naturraums angepasst. Die Blüten und Früchte bieten vielen Insekten, Vögeln und Kleinsäu-gern Nahrung.

Die beste Pflanzzeit ist der Herbst. Pflanzen erhalten Sie bei Ihrer Baumschule vor Ort.



Außerhalb von geschlossenen Ortschaften dürfen nach § 40 (4) Bundesnaturschutzgesetz nur heimische Gehölze gepflanzt werden. Im Landkreis Heilbronn sind dies die im Innenteil genannten Bäume und Sträucher. Diese Einschränkung gilt nicht für den Anbau von Pflanzen in der Land- und Forstwirtschaft.

KONTAKT

POSTADRESSE

Landratsamt Heilbronn
Bauen, Umwelt und Nahverkehr
Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

DIENSTSTELLE

Kaiserstraße 1
74072 Heilbronn

TELEFON

07131 994-380

E-MAIL

bauen-umwelt-nahverkehr@landratsamt-heilbronn.de

INTERNET

www.landkreis-heilbronn.de

HEIMISCHE GEHÖLZE

EMPFEHLUNGEN ZUR ARTENAUSWAHL
UND PFLANZUNG IM LANDKREIS
HEILBRONN



BOTANISCHER NAME	DEUTSCHER NAME	VERWENDUNG	STANDORT / BODEN
------------------	----------------	------------	------------------

BÄUME

Acer campestre	Feld-Ahorn	b,d,f	1,4,5,6
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	a,b,d,e,f	4,5,6
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	a,b,d,e,f	3,5,6
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	c,d,e,f	2,3,5,6
Betula pendula	Hänge-Birke	a,e	1,4,5
Carpinus betulus	Hainbuche	a,b,d,f	3,4,5,6
Fagus sylvatica	Rotbuche	a,d,f	1,2,5,6
Fraxinus excelsior	Esche	a,b,c,d,e,f	1,3,5,6
Populus tremula	Zitterpappel	c,e,f	3,4,5,6
Prunus avium	Vogel-Kirsche	a,b,d,f	4,5,6
Prunus padus	Traubenkirsche	a,c,e,f	3,5,6
Sorbus aucuparia	Eberesche	a,b,d,e,f	2,3,4,5,6
Sorbus domestica	Speierling	a,d,f	1,4,5,6
Sorbus torminalis	Elsbeere	a,b,d	4,5,6
Quercus petraea	Trauben-Eiche	a,b,d,f	4,5
Quercus robur	Stiel-Eiche	a,b,d,f	4,5
Salix alba	Silber-Weide	a,c,f	1,3,5
Salix fragilis	Bruch-Weide	a,c,f	3,5
Tilia cordata	Winter-Linde	a,d,e,f	4,5,6
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	a,d,e,f	1,3,5,6
Ulmus minor	Feld-Ulme	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
Ulmus glabra	Berg-Ulme	a,d,f	3,5,6

LEGENDE

- a = Einzelstellung
- b = Feldhecke
- c = Ufergehölz
- d = Vogelschutzgehölz
- e = Pioniergehölz
- f = Bienenweide

LEGENDE

- 1 = kalkhaltig
- 2 = sauer
- 3 = feucht-nass
- 4 = trocken
- 5 = sonnig
- 6 = halbschattig

STRÄUCHER

Corylus avellana	Haselnuß	b,d,e,f	1,2,3,4,5,6
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	b,c,d,f	1,3,4,5,6
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	a,b,d,f	1,4,5,6
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	a,b,c,d,f	1,3,4,5,6
Frangula alnus	Faulbaum	b,c,d,e,f	2,3,5,6
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	b,d,f	1,3,4,5
Prunus spinosa	Schlehe	b,d,e,f	1,4,5
Rubus fruticosus	Brombeere	b,c,d,e,f	2,3,4,5,6
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	b,d,f	1,4,5,6
Rosa canina	Hunds-Rose	b,d,e,f	5,6
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	b,d,f	1,4,5
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	a,b,d,e,f	3,5,6
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	a,b,c,d,e,f	2,3,6
Salix caprea	Sal-Weide	a,b,c,e,f	3,4,5,6
Salix purpurea	Purpur-Weide	b,c,e,f	1,3,4,5,6
Salix triandra	Mandel-Weide	b,c,e,f	1,3,5,6
Salix viminalis	Korb-Weide	b,c,e,f	1,3,5
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	a,b,c,d,f	3,5,6

Anlage der Begründung

Vorhaben- und Erschließungsplan

**gem. 12 (3) BauGB Bestandteil des Bebauungsplans
„Im Auerberg 8 + 8/1“**

Stand: 27.07.2023

Vorhabenträger:

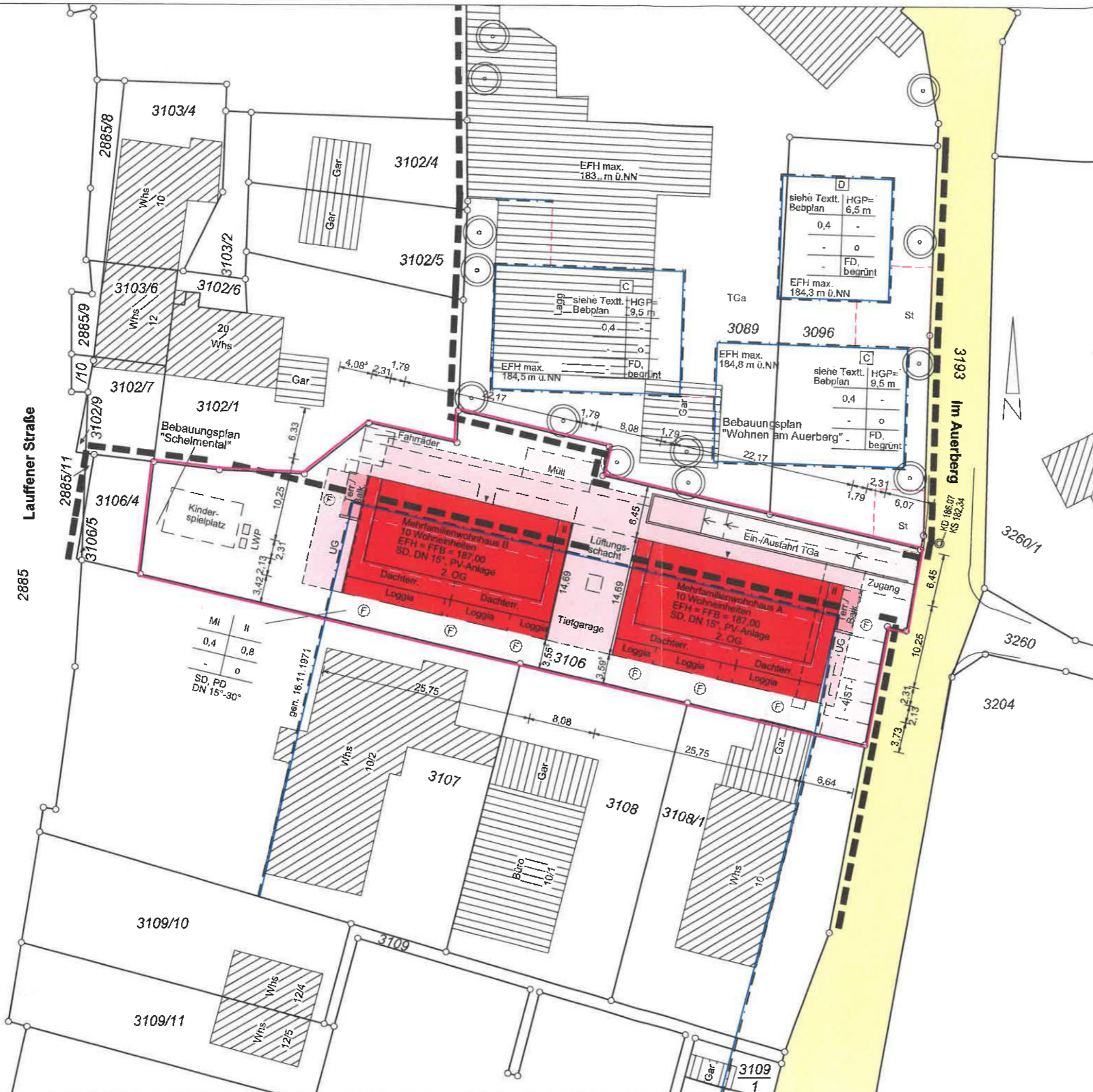
Hofmann Haus GmbH
Crailsheimer Straße 85
74523 Schwäbisch Hall

Planfertiger:

Andreas Haug Architekten
Eichendorffstraße 4
74653 Künzelsau

Lageplan - zeichnerischer Teil zum

Genehmigungsverfahren (§2 LBOVVO)
 Stadt / Gemeinde : Nordheim
 Gemarkung und Flur : Nordheim
 Landkreis : Heilbronn



Maßstab 1: 500

Grundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster
 Grenzen und Bezeichnungen:

bleibend	○—○	3125
wegfallend	○—○	3130
geplant	○- -○	3150

Höhenangaben in m. ü. NN
 Eintrag der EFH erfolgt nach Angaben des Planverfassers.
 Eventuell unterirdisch liegende Leitungen, Tanks, usw. sind nicht dargestellt.
 Projekt Nr. 220089.2062

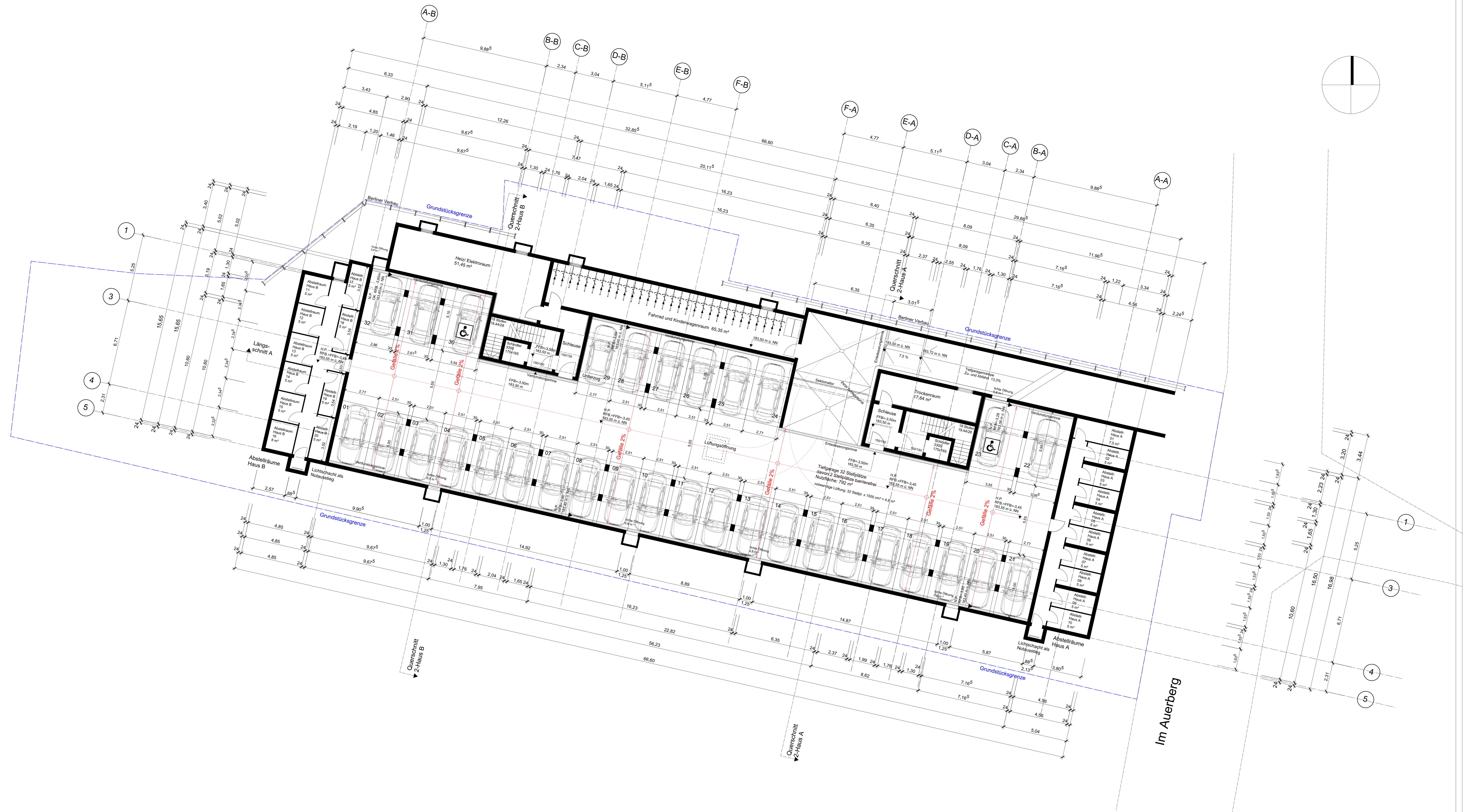
Der Sachverständige nach § 5 LBOVVO:

Vermessungsbüro
Geo-Informationszentrum
Schwing & Dr. Neureither

Jagstfelder Straße 13/1
 74177 Bad Friedrichshall
 Bad Friedrichshall, 27.07.2023



Tel. 07136 24207-80
 Fax 07136 52899
 Email: bfi@giszentrum.de
 Sachverständiger nach § 5(3) LBOVVO
 Vermessung
 M. Sc. T. Schwing / Dr. Ing. M. Neureither
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



OK.FFB. = 183,50 = - 3,50

Projekt:	Neubau von 2 Mehrfamilienhäuser mit je 10 Wohneinheiten und Tiefgarage	Projektnummer:	22-03
Bauherr:	Hofmann Haus GmbH Crailsheimer Strasse 85 74523 Schwäbisch Hall	anerkannt:	die Bauherrschaft
Planinhalt:	Grundriss Untergeschoss	der Architekt:	
Planung:	Andreas Haug Architekten Eichendorffstr. 4 - 74653 Künzelsau Tel.: 07940 / 2042 www.architekturbuero-haug.de	Maßstab:	1:100
		Datum:	27.07.2023
			02 Index



OK.FFB. = +/- 0,00

Projekt:	Neubau von 2 Mehrfamilienhäuser mit je 10 Wohneinheiten und Tiefgarage	Projektnummer:	22-03
Bauherr:	Hofmann Haus GmbH Crailsheimer Strasse 85 74523 Schwäbisch Hall	anerkannt:	die Bauherrschaft
Planinhalt:	Grundriss Erdgeschoss	der Architekt:	
Planung:	Andreas Haug Architekten Eichendorffstr. 4 · 74653 Künzelsau Tel.: 07940 / 2042 www.architekturbuero-haug.de	Maßstab:	1:100
		Datum:	27.07.2023
			03 Index



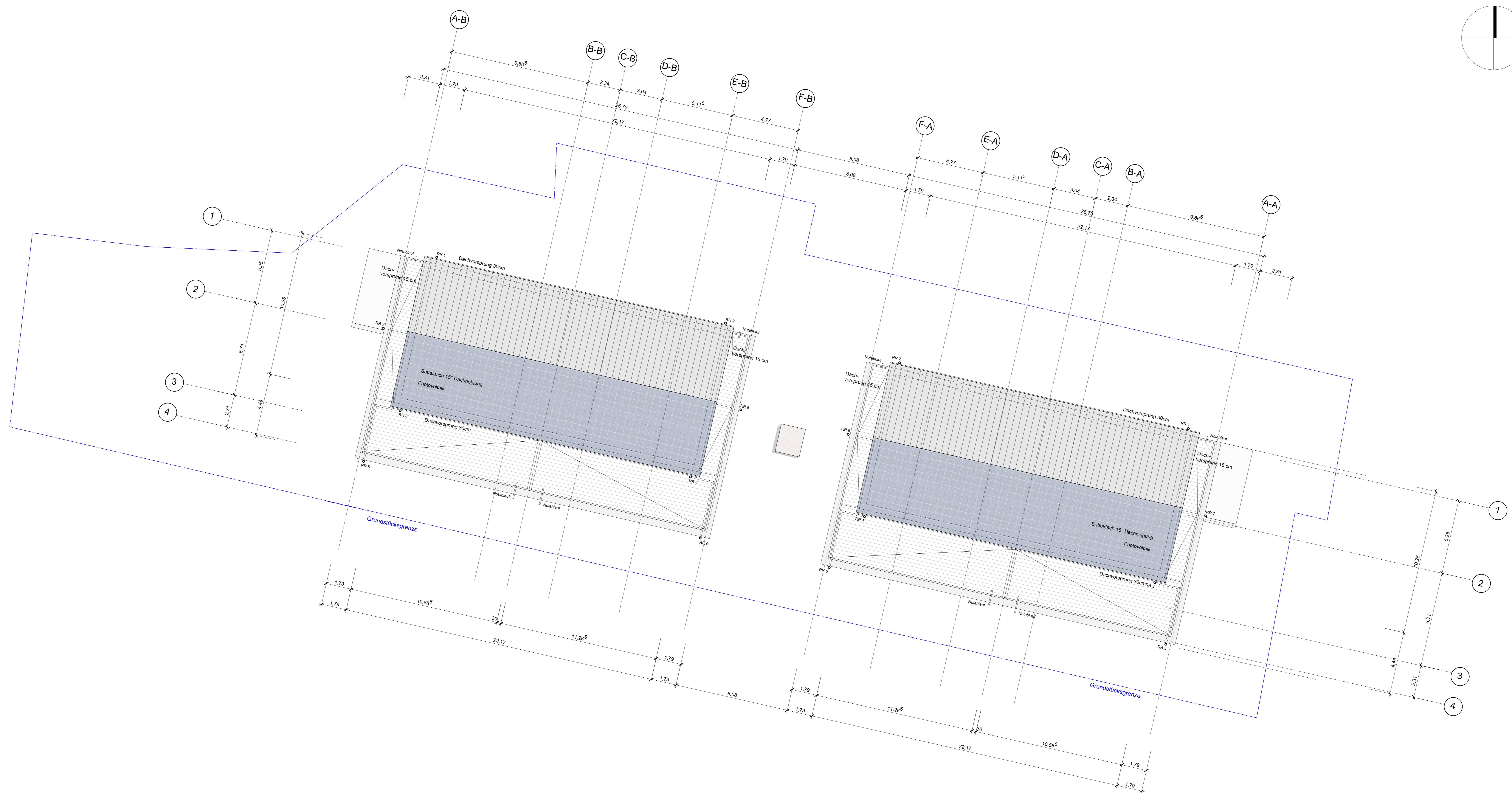
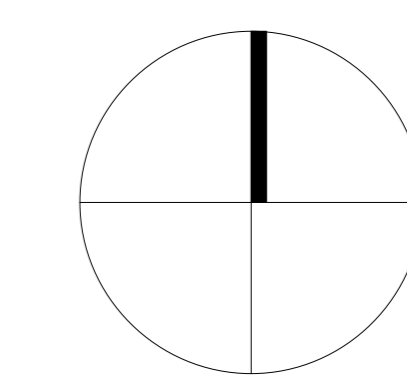
OK.FFB. = 189,95 = + 2,95

Projekt:	Neubau von 2 Mehrfamilienhäuser mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage	Projektnummer:	22-03
Bauherr:	Hofmann Haus GmbH Crailsheimer Strasse 85 74523 Schwäbisch Hall	anerkannt:	die Bauherrschaft
Planinhalt:	Grundriss 1. Obergeschoss	der Architekt:	
Planung:	Andreas Haug Architekten Eichendorffstr. 4 · 74653 Künzelsau Tel.: 07940 / 2042 www.architekturbuero-haug.de	Maßstab:	1:100
		Datum:	27.07.2023
			04 Index



OK.FFB. = 193,05 = +6,05

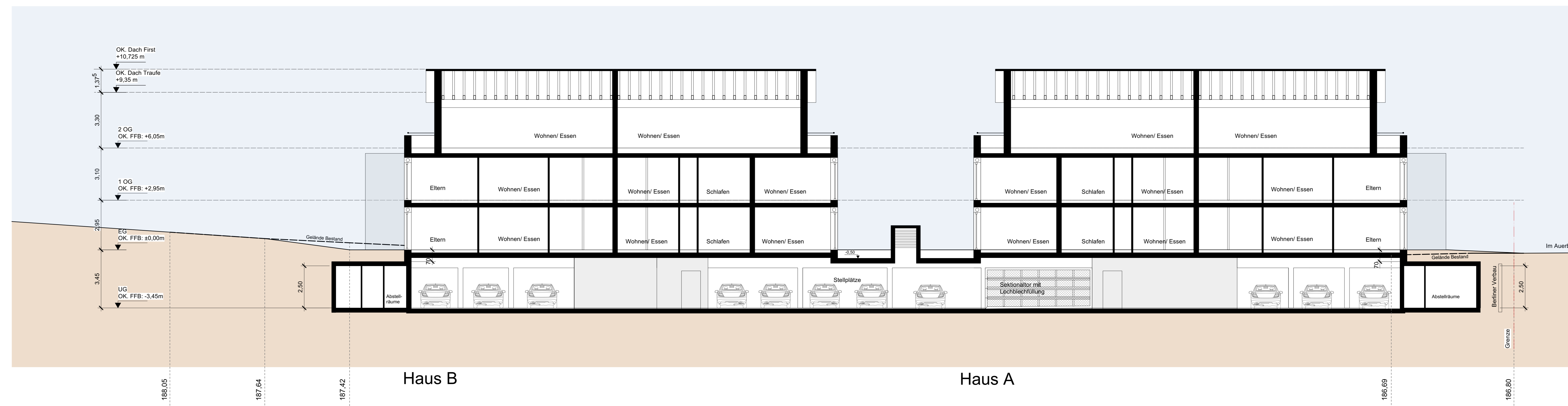
Projekt:	Neubau von 2 Mehrfamilienhäuser mit je 12 Wohneinheiten und Tiefgarage	Projektnummer:	22-03
Bauherr:	Hofmann Haus GmbH Crailsheimer Strasse 85 74523 Schwäbisch Hall	anerkannt:	die Bauherrschaft
Planinhalt:	Grundriss 2.Obergeschoss/ Penthousegeschoss	der Architekt:	
Planung:	Andreas Haug Architekten Eichendorffstr. 4 - 74653 Künzelsau Tel.: 07940 / 2042 www.architekturbuero-haug.de	Maßstab:	1:100
		Datum:	27.07.2023
			05 Index



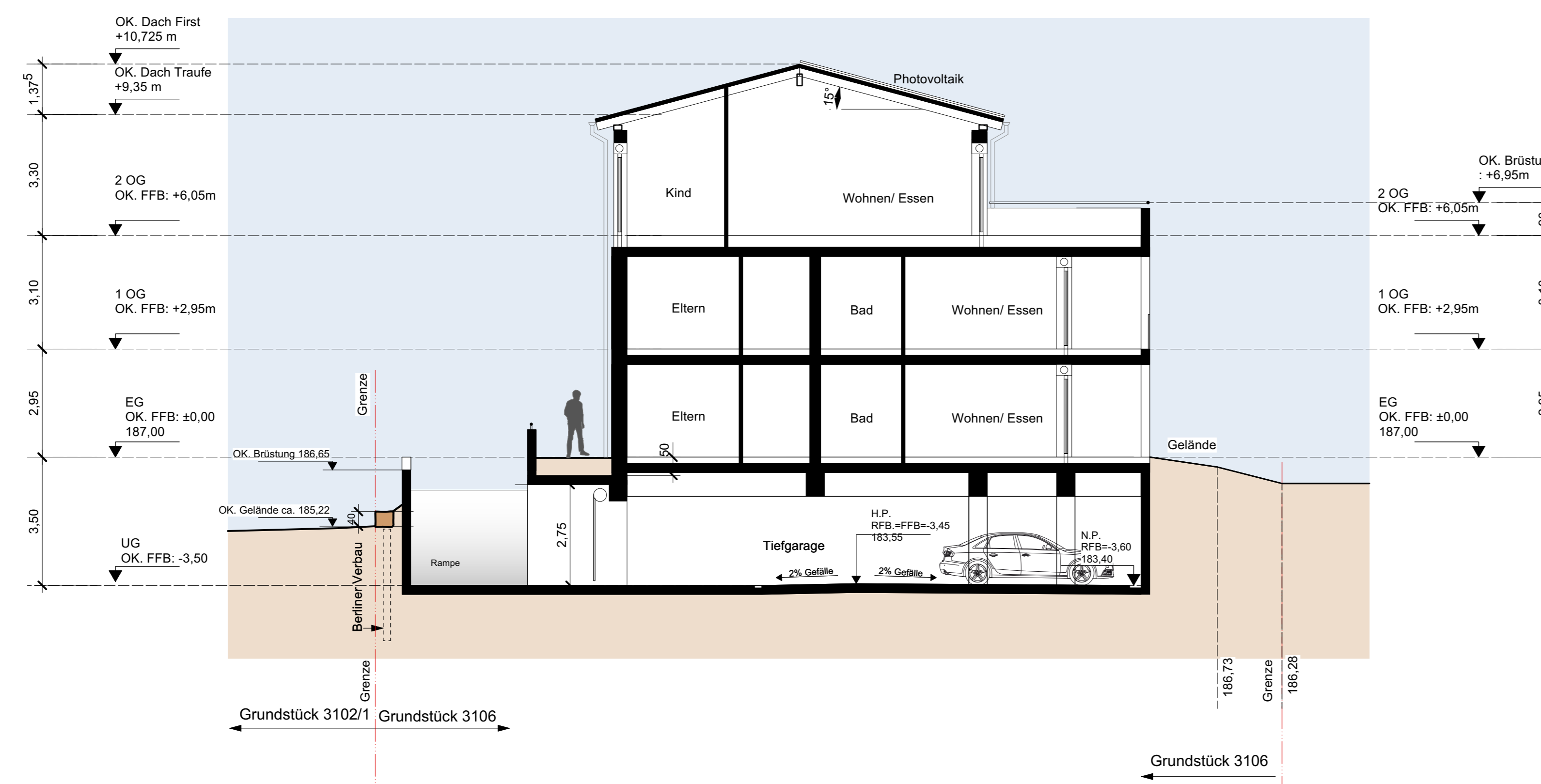
Projekt:	Neubau von 2 Mehrfamilienhäuser mit je 10 Wohneinheiten und Tiefgarage	Projektnummer:	
Bauherr:	Hofmann Haus GmbH Crailsheimer Strasse 85 74523 Schwäbisch Hall	anerkannt: die Bauherrschaft	
Plan- inhalt:	Grundriss Dachaufsicht	der Architekt:	
Planung:	Andreas Haug Architekten Eichendorffstr. 4 · 74653 Künzelsau Tel.: 07940 / 2042 www.architekturbuero-haug.de	Maßstab: 1:100 Datum: 27.07.2023	06 Index



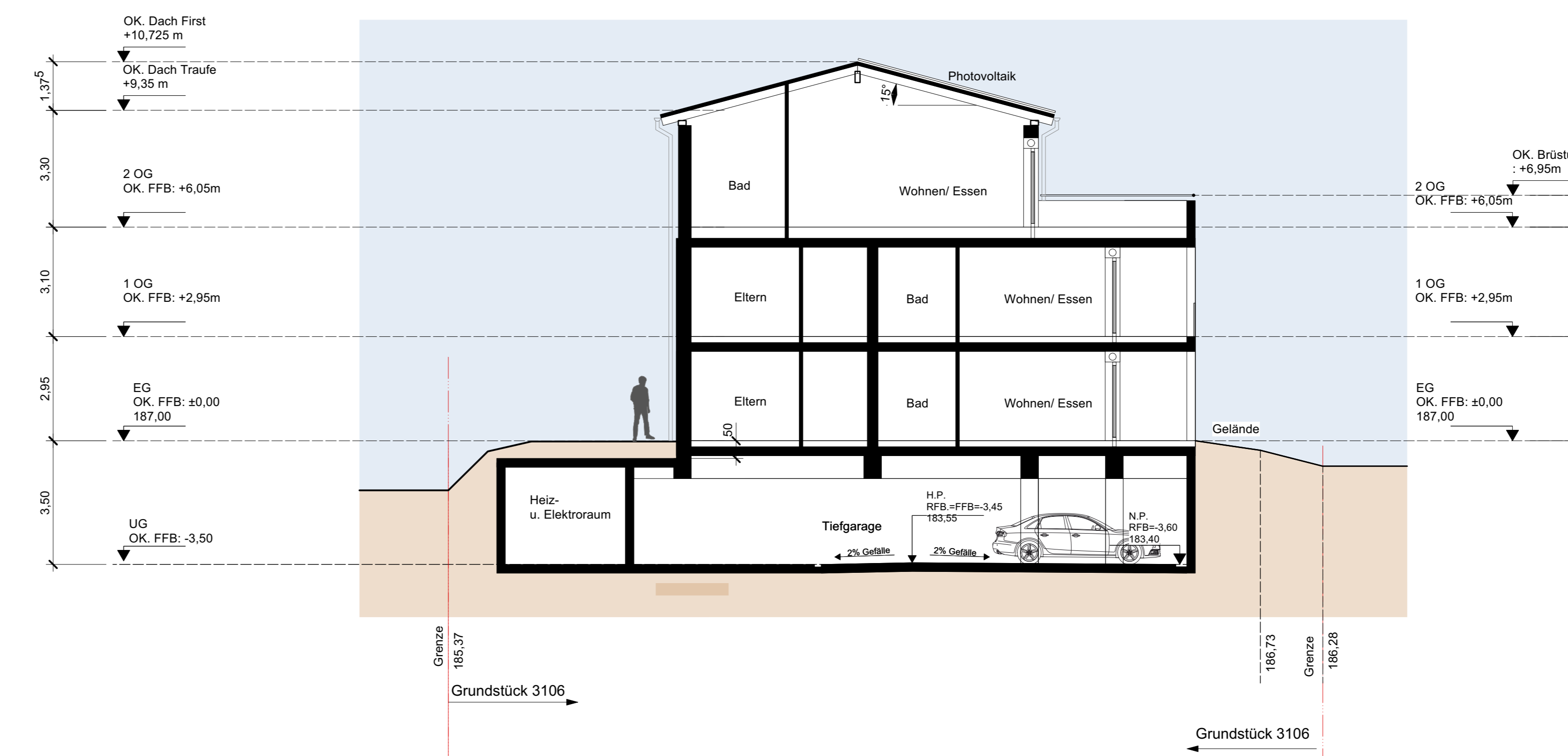
Ansicht Süd- Westen
Ansicht A



Längsschnitt 1

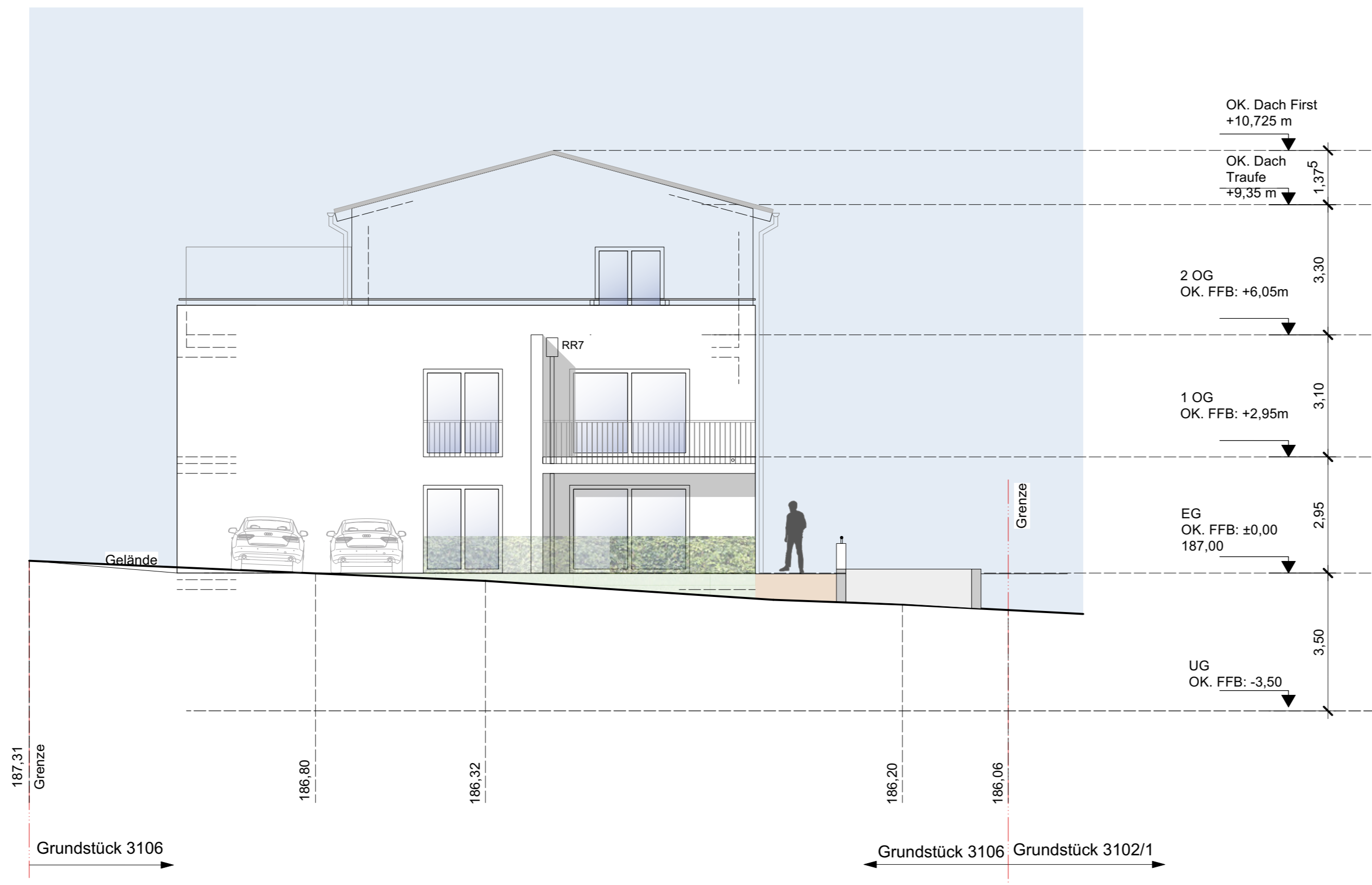


Querschnitt 2 Haus A

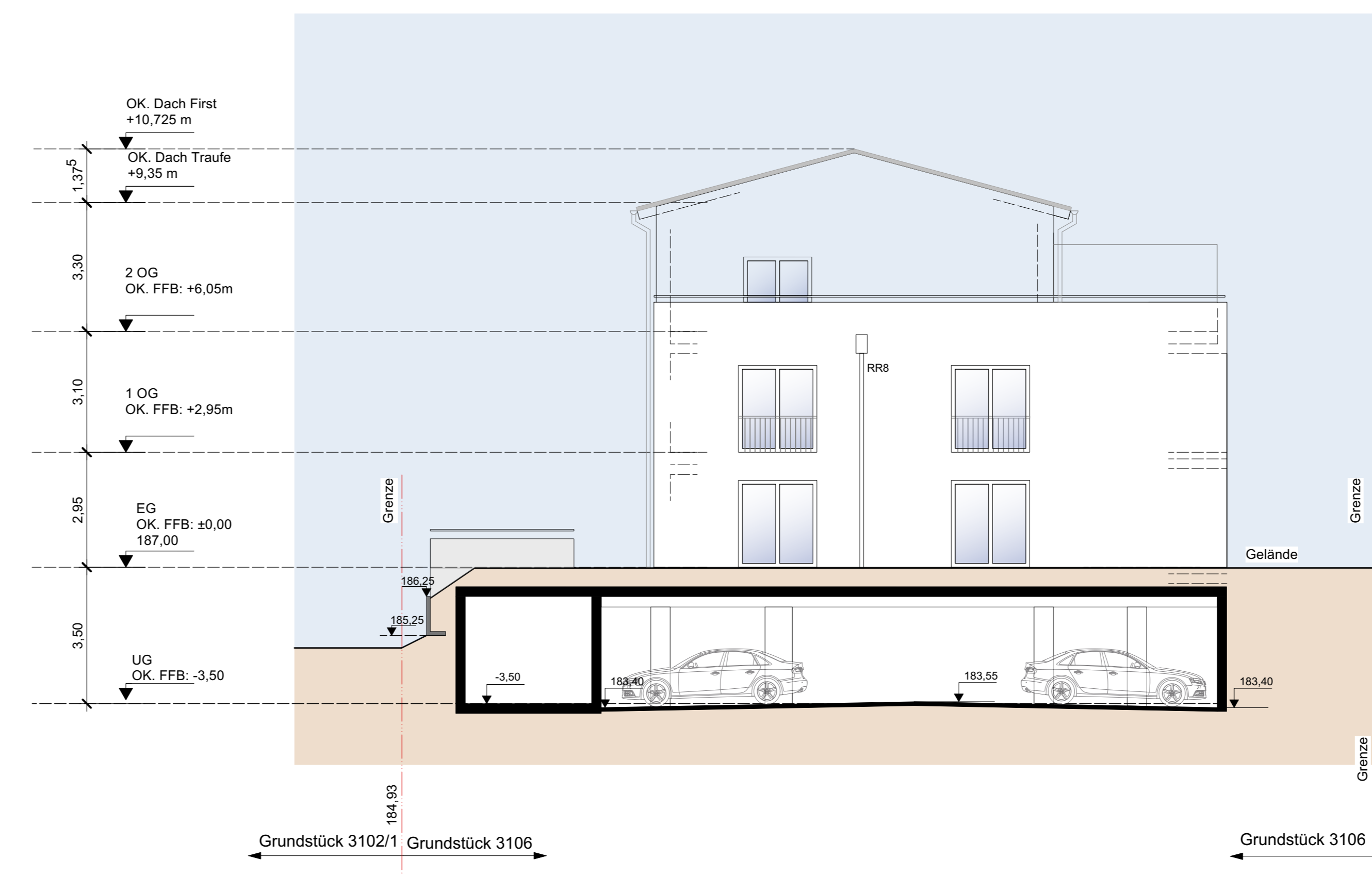


Querschnitt 2 Haus B

Projekt:	Neubau von 2 Mehrfamilienhäuser mit je 10 Wohneinheiten und Tiefgarage	Projektnummer:	22-03
Bauherr:	Hofmann Haus GmbH Crailsheimer Strasse 85 74523 Schwäbisch Hall	anerkannt:	die Bauherrschafft
Planinhalt:	Ansicht Süd- Westen Längsschnitt 1 Querschnitt 2	der Architekt:	
Planung:	Andreas Haug Architekten Eichendorffstr. 4 - 74653 Künzelsau Tel.: 07940 / 2042 www.architekturbuero-haug.de	Maßstab:	1:100
		Datum:	27.07.2023
			07



Ansicht Süd- Osten
Ansicht C, Haus A



Ansicht Nord- Westen
Ansicht E, Haus A

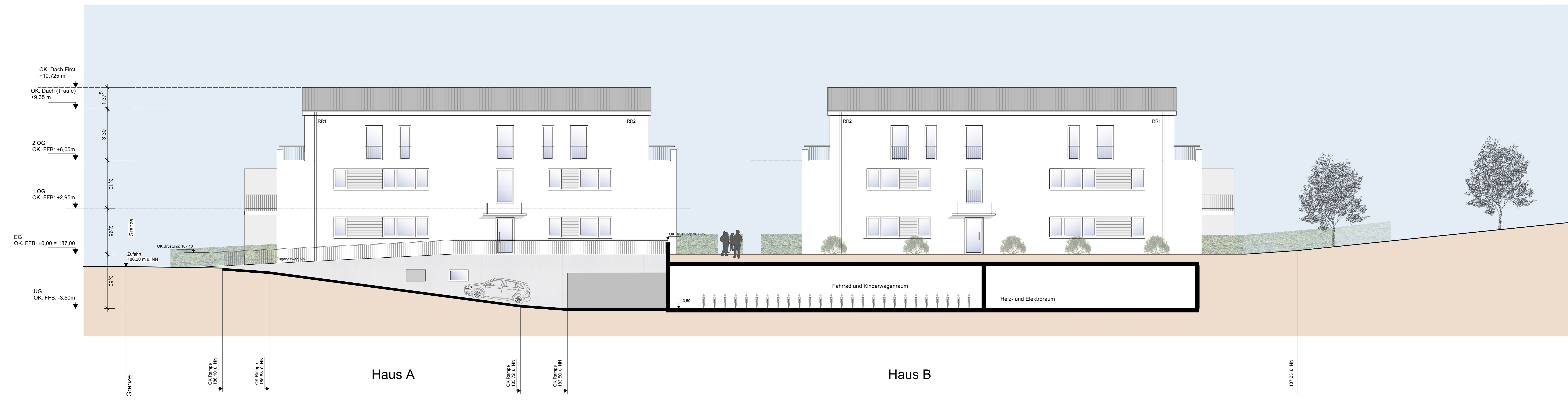


Ansicht Nord- Westen
Ansicht D, Haus B



Ansicht Süd- Osten
Ansicht F, Haus B

Projekt:	Neubau von 2 Mehrfamilienhäuser mit je 10 Wohneinheiten und Tiefgarage	Projektnummer:	22-03
Bauherr:	Hofmann Haus Crailsheimer Strasse 85 74523 Schwäbisch Hall	anerkannt:	die Bauherrschafft
Plan- inhalt:	Ansichten Süd- West Nord- Ost	der Architekt:	
Planung:	Andreas Haug Architekten Eichendorffstr. 4 · 74653 Künzelsau Tel.: 07940 / 2042 www.architekturbuero-haug.de	Maßstab:	1:100
		Datum:	27.07.2023
			08 Index



Ansicht/ Schnitt Nord- Osten
Ansicht B1



Ansicht Nord- Osten
Ansicht B

Projekt:	Neubau von 2 Mehrfamilienhäuser mit je 10 Wohneinheiten und Tiefgarage	Projektnummer:	22-03
Bauherr:	Hofmann Haus GmbH Crailsheimer Strasse 85 74523 Schwäbisch Hall	Genehmigt:	Die Bauherrschaft
Planinhalt:	Ansicht / Schnitt Nordosten	der Architekt:	
Planung:	Andreas Haug Architekten Eichendorffstr. 4 - 74653 Künzelsau Tel.: 07940 / 2042 www.architekturbuero-haug.de	Maßstab:	1:100
		Datum:	27.07.2023
			09 Index