Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Nordheim
Gemarkung: Nordheim

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Wohnen an den Seewiesen

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Maßstab 1 : 500 VORENTWURF

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

Projektnummer: 320210809

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

Untergruppenbach, den 15.07.2025

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1), § 13a BauGB)		am	09.05.2025
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am	15.05.2025
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom	bis	.....
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom	bis	.....
Veröffentlichungs- bzw. Auslegungsbeschluss (§ 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, und 10 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 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25). 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 „Wohnen an den Seewiesen“ Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO - Gartenbaubetriebe, Tankstellen - werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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).

b) Höhe baulicher Anlagen
   Die maximale Gebäudehöhe (HGP) ist im Bebauungsplan in Meter über Normalnull (m üNN) festgesetzt. Der HGP wird über den höchsten Punkt des Dachs (Attika oder Dachfirst) 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 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 in Meter über Normalnull (m üNN) als Höchstmaß festgesetzt, maßgebend ist der Rohfußboden. Unterschreitungen sind zulässig.

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

a) besondere, von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise.
   Zulässig sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 36 m und mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise (b_1).

b) besondere, von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise.
   Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 18 m und mit seitlichen Grenzabständen (b_2).

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

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit

- untergeordneten Bauteilen (insbesondere Balkone),
- Eingangs- und Terrassenüberdachungen,
- Terrassen sowie
- Vorbauten bis 5 m Breite

um bis zu 1,5 m sind zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

Im Bereich der Festlegung durch die Nutzungsschablone „A“ sind Tiefgaragen bzw. Parkgeschosse auf den festgesetzten Flächen („TGa“) zulässig. Wenn Tiefgaragen bzw. Parkgeschosse im Mittel nicht mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen (kein Vollgeschoss im Sinne der LBO), sind sie auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Abstand der Außenwände zur öffentlichen Fläche muss in allen Fällen mindestens 2 m betragen.

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

a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga bzw. Cp) zulässig.

b) Nicht überdachte Stellplätze sind allgemein auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die Vorgaben nach 1.9 a) sind zu beachten.

c) sonstige Nebengebäude
Sonstige Nebengebäude sind allgemein bis zu einer Größe von maximal 40 m³ auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen und hinteren Außenwänden Abstände von mind. 0,5 m eingehalten werden.

1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In Teilen des Plangebiets ist die zulässige Zahl der Wohnungen begrenzt auf fünf bzw. drei Wohnungen im Einzelhaus, zwei Wohnungen je Doppelhausteil oder eine Wohnung im Reihenhausteil (vgl. Planeinschrieb).

1.9 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. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

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

g) Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.

h) Artenschutzfachliche Maßnahmen: Auf den festgesetzten Flächen sind Maßnahmen nach den Vorgaben aus dem Maßnahmenkonzept zur Zauneidechse (vgl. Anlage der Begründung) umzusetzen. Die Flächen sind mit geeignetem Saatgut als artenreiche Wiese zu entwickeln. Nach erfolgter Umsetzung der Eidechsen ist bis zum Abschluss der Baumaßnahmen das Einwandern in das Baufeld durch einen Reptilienschutzzaun zu verhindern.

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

a) 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.

b) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: **Bäume:** Spitzahorn, Vogelkirsche, Stieleiche, Winterlinde, Gemeine Esche. **Großsträucher/Heister:** Feldahorn, Schwarzerle, Hainbuche, Haselnuss, Traubenkirsche, Espe, Silberweide, Salweide, diverse Obstsorten als Hochstämme, nach Möglichkeit regionaltypische Sorten. **Sträucher:** Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Liguster, Rainweide, Gewöhnliche Heckenkirsche, Hundsrose, Schottische Zaunrose, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball. **Fassadenbegrünung als Selbstklimmer:** Gemeiner Efeu, Kletter-Hortensie, Wilder Wein. **Rankpflanzen:** Pfeifenwinde, Clematis, Jelänger-Jelieber, Immergrünes Geißblatt, Wilder Wein, Kletter-Knöterich, Glyzinie (Blauregen).

Hinweise:

a) Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

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) 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. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

e) Sollte der Oberboden auf landwirtschaftliche Flächen ausgebracht werden, ist eine Bodenanalyse nach BBodSchV Anhang 2 Nr. 4 erforderlich. Nach BBodSchV §12 Abs. 4 dürfen bei landwirtschaftlicher Nutzung in der entstandenen Bodenschicht 70 % der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 nicht überschritten werden. Bedingung für die Aufbringung ist die Verbesserbarkeit des Bodens (BWZ < 60). Ab einer Fläche von 500 m^2 bzw. einer Höhe von 2m bedarf das Aufbringen von Bodenmaterial im Außenbereich einer baurechtlichen und naturschutzrechtlichen Genehmigung.

   Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

   Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren. Entstandene Verdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

   Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

   Bei der technischen Durchführung ist die DIN 19731 zu beachten.

f) Auf die gesetzliche Rodungsfrist gem. § 39 (5) BNatSchG außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September wird hingewiesen.

g) 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.

h) 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.

i) 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.

j) 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 „Wohnen an den Seewiesen“:

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

a) Dachform der Hauptgebäude: siehe Planeintrag. Flachdächer sind entsprechend Festsetzung 1.9 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 Einfriedigungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

a) Einfriedigungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur als Hecken aus heimischen Sträuchern – auch mit darin einbezogenem Stabgitter-, Maschen- oder Knüpfdraht – bis 1,5 m Höhe zulässig. Von Fußwegen, befahrbaren Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit festen Einfriedigungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern (Durchschlupf).

b) Stützmauern

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen Stützmauern eine Höhe von 0,5 m über der öffentlichen Verkehrsfläche nicht übersteigen. Von öffentlichen Fußwegen, öffentlichen befahrbaren Verkehrsflächen und von Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

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 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 wird auf 2,0 Stellplätze je Wohnung erhöht (notwendige Stellplätze gemäß § 37 Abs.1 LBO).

[Ggf. abweichende Regelung für die Stellplatzverpflichtung bei gefördertem Wohnraum: Wird noch durch den Gemeinderat festgelegt]

Die Wohnfläche wird nach der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 berechnet.

Bruchzahlen werden aufgerundet.

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. [Festlegung der Drosselmenge im weiteren Verfahren].