

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften „Wohnen am Auerberg, 2. Änderung“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

- a) Genehmigung städtebaulicher Vertrag**
- b) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Auslegung**
- c) Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

Am 28.06.2024 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Wohnen am Auerberg, 2. Änderung“ gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung erfolgte in der Zeit vom 15.07.2024 – 16.08.2024. Parallel hierzu wurden die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange gehört. Sämtliche eingegangene Stellungnahmen sowie Abwägungsvorschläge sind in Anlage 1 der Sitzungsvorlage dargestellt.

Wie bereits beim Ursprungsbebauungsplan verpflichtet sich der Vorhabenträger für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mittels eines Durchführungsvertrags zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Des Weiteren ist eine Folgekostenregelung Inhalt des Vertrags, weil aufgrund zu erwartender Kinder aus dem Planungsgebiet Kosten für den Bau einer weiteren Kindertagesstätte anfallen werden. Auch diese Kosten werden im Verhältnis der zu erwartenden Kinder vom Vorhabenträger übernommen. Bereits entrichtete Zahlungen aus dem städtebaulichen Vertrag für den Ursprungsbebauungsplan werden angerechnet.

Für den Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg, 2. Änderung“ wurde bereits ein städtebaulicher Vertrag vom 15.10.2024/16.12.2024 aufgesetzt, der in der Sitzung vom 13.12.2024 vom Gemeinderat genehmigt wurde. Da es in der Zwischenzeit erneut geringfügige Planungsänderungen (inklusive Reduzierung um 4 Wohneinheiten) durch den Vorhabenträger gab, musste der städtebauliche Vertrag einschließlich der Höhe der Folgekosten nochmals abgeändert werden. Der neue städtebauliche Vertrag wurde bereits einseitig vom Vorhabenträger unterschrieben. Vor Gegenzeichnung durch die Gemeinde ist die Genehmigung durch den Gemeinderat erforderlich. Über die Genehmigung des Vertrags ist vor dem Abwägungsprozess und dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan zu beschließen.

Der Bebauungsplanentwurf liegt der Sitzungsvorlage mit Textteil, Lageplan und Begründung des Büros Käser Ingenieure, Untergruppenbach, jeweils vom 27.05.2024/09.09.2025, und dem Vorhaben- und Erschließungsplan der Böhringer Creativbau GmbH, Heilbronn, vom 09.09.2025 als Anlagen 2-5 bei.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat genehmigt den städtebaulichen Vertrag gemäß Anlage 6 (nicht öffentlich) zur Sitzungsvorlage.
- b) Die im Rahmen der Auslegung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen werden nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander entsprechend der Abwägungsvorschläge in Anlage 1 beschlossen.
- c) Der Gemeinderat beschließt folgende Satzungen:

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg, 2. Änderung“

Nach den §§ 10, 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. Nr. 98) beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Nordheim in öffentlicher Sitzung am 24.10.2025 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg, 2. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 27.05.2024/09.09.2025 des Büros Käser Ingenieure GmbH aus Untergruppenbach.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- (1) Textteil vom 27.05.2024/09.09.2025, gefertigt durch das Büro Käser Ingenieure GmbH, Untergruppenbach,
- (2) Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 27.05.2024/09.09.2025, gefertigt durch das Büro Käser Ingenieure GmbH, Untergruppenbach,
- (3) Begründung des Bebauungsplanes vom 27.05.2024/09.09.2025, gefertigt durch das Büro Käser Ingenieure GmbH, Untergruppenbach, mit Anlage:
 - Vorhaben- und Erschließungsplan vom 09.09.2025; gefertigt durch Böhringer Creativbau GmbH, Heilbronn

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans entgegen handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Nordheim, den 24.10.2025

Schiek
Bürgermeister

Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg, 2. Änderung“

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. Nr. 98) beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Nordheim in öffentlicher Sitzung am 24.10.2025 die Örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg, 2. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung.

§ 1

Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften sind unter Ziffer 2 des Textteiles des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Auerberg, 2. Änderung“ dargestellt.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Auerberg, 2. Änderung“. Maßgebend ist der Lageplan vom 27.05.2024/09.09.2025 des Büros Käser Ingenieure GmbH aus Untergruppenbach.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer aufgrund § 74 LBO den getroffenen Festsetzungen dieser Satzung entgegen handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung und der Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Auerberg, 2. Änderung“ in Kraft.

Nordheim, den 24.10.2025

Schick
Bürgermeister

Anlagen:

1. Abwägungstabelle – Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg, 2. Änderung“, Stand: 10.09.2025
2. Textteil – Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg, 2. Änderung“, Stand: 27.05.2024/09.09.2025
3. Lageplan – Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg, 2. Änderung“, Stand: 27.05.2024/09.09.2025
4. Begründung – Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg, 2. Änderung“, Stand: 27.05.2024/09.09.2025
5. Anl. 1 zur Begründung: Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand: 09.09.2025
6. Städtebaulicher Vertrag, Stand: 07.10.2025 (nicht öffentliche Anlage)

Sachbearbeitung	Kellert, Sina	02.10.2025
geprüft/freigegeben	Keller, Sandra	07.10.2025