

**Flurstück 64, Weststraße 17;
Umbau bestehendes Wohnhaus in MFH und Neubau von Garagen und Wohnhaus**

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Ortskern Nordhausen, 1. Änderung“ und widerspricht dessen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.

Der geplante Neubau überschreitet an der Nordseite die Baulinie, um die Flucht der vorhandenen Bestandsbebauung in der Weststraße einzuhalten. Bei einer Plausibilitätsprüfung des Bebauungsplans „Ortskern Nordhausen, 1. Änderung“ wurde festgestellt, dass es bei der 1. Bebauungsplanänderung zu einem Übertragungsfehler gekommen sein muss, bei dem die Baulinie versehentlich nach Süden verrutscht ist. Das Landratsamt Heilbronn hat bereits zugesagt, die notwendige Befreiung zu erteilen, damit das städtebauliche Gesamtbild erhalten werden kann.

Des Weiteren befindet sich die südlich platzierte Luftwärmepumpe außerhalb des Baufensters.

Das Vorhaben befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Nordhausen II“. Es ist daher ebenfalls darüber zu entscheiden, ob das Vorhaben städtebaulich in das bestehende Ortsbild passt und die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB erteilt wird. Die vorliegende Planung wurde im Vorfeld mit dem beauftragten Sanierungsträger, der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 i.V.m. § 31 BauGB wird erteilt.
2. Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB wird erteilt.

Anlagen:

Lageplan, Schnitte, Ansichten

Sachbearbeitung	Kellert, Sina	10.09.2026
geprüft/freigegeben	Keller, Sandra	11.09.2026