KREIS HEILBRONN

GEMEINDE NORDHEIM

ORTSTEIL NORDHEIM

T E X T T E I L ZUM BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „GEISSBÜHL - 4. ÄNDERUNG“

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141, 1998 I.S.137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Zehnten Euro-Einführungsgesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I S.3762),

2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466),

3. die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl.1991 I.S.58),

4. die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl.S.617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (Gbl.S. 521) und Gesetz vom 19.12.2000 (Gbl. S.760).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs.7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen:
Nr. 1 Wohngebäude,
Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO:

Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

sowie die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen:

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,

Nr. 5 Tankstellen.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr.1 und Abs. 2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze.
Die Erdgeschossfußbodenhöhe in m über NN bindet nur nach oben, nach unten niederer, kann abgewichen werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Gebäudehöhe) nach § 18 Abs.1 BauNVO als Höchstgrenze

Traufhöhen (TH)
Gemessen von der festgesetzten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt Hausgrund mit Oberkante Dachhaut.
Die vorgeschriebene Traufhöhe muss auf mindestens 2/3 der Traufiänge eingehalten werden.

Gebäudehöhe (GBH)
Gemessen von der festgesetzten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante First.

1.2.3 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze

1.3 BAUWEISE

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO

- nach Eintrag im Lageplan -

offene Bauweise, jedoch nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

1.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs.3 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.

1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FIRSTRICHTUNG

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen und die Firstrichtung sind nur parallel zu den im Lageplan dargestellten Hauptfirstrichtungen zulässig.

1.6 NEBENANLAGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO

1.6.1 Garagen (eingeschossig) und überdachte Stellplätze
sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den im Lageplan dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.6.2 Stellplätze (nicht überdacht)
sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Anschluss an befahrbare, öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

1.7 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich

1.7.1 Fahrbahn

1.7.2 Gehweg

1.7.3 Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage

1.8 VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Umspannstation

1.9 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB

Die der Versorgung dienenden neuen Niederspannungsleitungen sind auch gemäß § 74 Abs. 1 Nr.5 LBO unterirdisch zu verlegen.

1.10 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Böschung und Ausgleichsfläche

1.11 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs. 1 Nr.26 BauGB

1.11.1 Betonfuß

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

1.11.2 Straßenböschungen

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1:1,5 ausgeglichen. Das Hineinragen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.

2. GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 PFLANZGEBOTE

Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

2.1.1 Hochstämmige großkronige Laubbäume

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Folgende Baumarten werden dieser Forderung gerecht.

Spitzahorn	Acer platanoides
Holzapfel	Malus sylvestris
Waldkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Holzbirne	Pyrus pyraster
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Winterlinde	Tilia cordata
Walnuss	Juglans regia

Hochstämmige und großkronige Obstbäume können ebenfalls gepflanzt werden. Einzelne Gehölzgruppen aus heimischen standortgerechten Gehölzen sind ebenfalls zulässig.

2.1.2 Verkehrsgrünflächen

Verkehrsgrünflächen und die Flächen der Straßenböschungen sind soweit als möglich zu begrünen. Es sind naturnahe Wiesenmischungen zu bevorzugen. Einzelne Bereiche können auch als Rohboden belassen werden.

2.2 PFLANZBINDUNG

Minderungsmaßnahmen nach § 1a und § 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB

2.2.1 Einzelbäume (Pfb 1)

Die im Lageplan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Standort kann bei der Nachpflanzung um bis zu 10 m abweichen.

2.2.2 Bäume und Gehölze (Pfb 2)

Innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind die Bäume und Gehölze zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 Abs. 7 LBO

1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- nach Eintrag im Lageplan -

1.1 Dachform und Dachneigung in Altgrad

a) Wohngebäude: Satteldach mit einer Dachneigung von 30 - 38°

b) Garagen sind mit Satteldach in einer Dachneigung bis 35° zulässig.

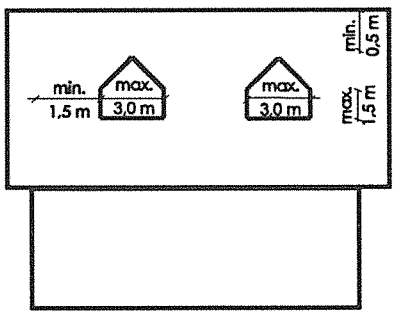
c) Flachdächer sind bei Garagen und Nebengebäuden ausnahmsweise zulässig, wenn sie mindestens 0,25 m substrat- oder erdüberdeckt und gärtnerisch gestaltet sind.

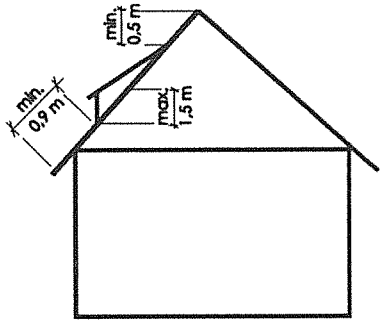
1.2 Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind rote oder rotbraune oder dunkle (nicht schwarze) Materialien zulässig. Reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Dachflächenfenster und Solarenergieanlagen sind zulässig, wenn sie sich in die Dachfläche einfügen.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig und nach Art, Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem übrigen Gebäude anzupassen. Sie sind zulässig, soweit die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt wird.
Es sind Schlepp-, Sattel oder Dreiecksgauben zulässig, wenn ihre Länge 40 % der Dachlänge je Seite nicht überschreitet. Ihre Einzellänge darf maximal 3,0 m, die Höhe der Dachaufbauten, gemessen vom Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut bis Unterkante Sparren maximal 1,5 m betragen. Der Abstand der Dachaubauten oder Dacheinschnitte von einer den Straßenraum bildenden Giebelwand muss mindestens 1,5 m betragen.
Der Abstand vom First muss mindestens 0,5 m und von der Traufe mindestens 0,9 m betragen.





2. ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDIGUNGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.1 Einfriedigungen

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind tote Einfriedigungen nur bis maximal 1,5 m Höhe über der Verkehrsfläche zulässig. Tote Einfriedigungen in größerer Höhe sind nur in einem Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Fläche zulässig und durch Bepflanzung zu verdecken.

2.2 Flächen für PKW-Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten

Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluss nicht zulässig. Die Befestigung muss wasserdurchlässig sein, z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand mit Fugen verlegt sowie wassergebunden Decken.

3. AUSSENANTENNEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantennen- oder Kabelanlage gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

E) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

1. ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs.4 WG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kanalisation zuzuleiten.

2. BODENSCHUTZ, BAUGRUND UND ALTLASTEN

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei der Realisierung der Planungen Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Heilbronn sofort zu verständigen.

3. BODENDENKMALE

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.