



Gemeinde Nußloch

**Bebauungsplan
„Südlich der katholischen Kirche“
gem. § 13a BauGB
ENTWURF
BEGRÜNDUNG**

Fassung vom 02. Februar 2024



MVV Regioplan GmbH

Projektleitung:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung:	Stadtplanerin AKBW Lena Foltin
Projektzeichnung:	Horst Schulzki
Projekt-Nr.:	KEP 54404

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14b
68219 Mannheim
Tel. 0621 / 87675-0
Fax 0621 / 87675-99
E-Mail info@mvv-regioplan.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung	1
2	Verfahrenswahl und Prüfung der Voraussetzungen des § 13a BauGB	1
3	Lage des Plangebietes	3
4	Planungsvorgaben	5
4.1	Rechtsgrundlagen	5
4.2	Raumordnung	6
4.3	Flächennutzungsplan	6
4.4	Gemeindeentwicklungskonzept	7
4.5	Mobilitätskonzept	8
4.6	Raum + Monitor	9
4.7	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
5	Bestandssituation im Geltungsbereich	11
5.1	Bestandssituation	11
5.2	Lärmimmissionen	14
5.3	Umweltbelange	17
5.4	Störfallbetrieb	23
5.5	Eigentumsverhältnisse	23
6	Ergebnisse der Eigentümerbefragung	24
7	Planungsinhalte	25
7.1	Städtebauliche Zielvorgaben	25
7.2	Städtebauliche Konzeption	25
7.3	Verkehr sowie Ver- und Entsorgung	26
7.4	Schallschutz	27
7.5	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	29
7.6	Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften	40
7.7	Nachrichtliche Übernahme	41
7.8	Hinweise	42
8	Flächenbilanz	42
9	Literaturverzeichnis	43
	Anhang 1: Grundflächen Bestand	44
	Anhang 2: Zuordnung Ordnungsnummern	45

ABBILDUNGEN

Abb. 1: Lage des Plangebietes	3
Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
Abb. 3: Ausschnitt aus dem ERP	6
Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan	7
Abb. 5: Ausschnitt Maßnahmenplan Radwegenetz	8
Abb. 6: Raum + Monitor Nußloch	9
Abb. 7: Bereiche nach § 30 BauGB im Planausschnitt Nußloch	10
Abb. 8: Ausschnitt Bebauungsplan „Nordwestliche Ortserweiterung, 5. Änderung“	10
Abb. 9: Räumliche Verortung im Luftbild	11
Abb. 10: Kirche St. Laurentius (li.); Hauptstraße, Blick nach Süden (re.)	12
Abb. 11: Hauptstraße, Blick nach Süden (li.); Hauptstraße Blick nach Norden (re.)	12
Abb. 12: rückwärtiger Gartenbereich an der Hauptstraße mit Scheune	13
Abb. 13: Massengasse 4 und 2, Hauptstraße 62	13
Abb. 14: Massengasse 8	13
Abb. 15: Lärmminderte Maßnahmen des Lärmaktionsplanes	14
Abb. 16: Verkehrslärm Prognosefall Tageszeitraum	15
Abb. 17: Verkehrslärm Prognosefall Nachtzeitraum	16
Abb. 18: Schutzgebiete: Naturpark	18
Abb. 19: Kontaminationsbereiche im Raum Wiesloch-Leimen	21
Abb. 20: Ergebnisse der Eigentümerbefragung	24
Abb. 21: Straßenverkehrslärm Nacht	28
Abb. 22: Hauptstraße 52 (re.) und 40 (li.)	32
Abb. 23: Hauptstraße 46	32
Abb. 24: Flächenbilanz	42

1 Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung

Die Gemeinde Nußloch beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung südlich der katholischen Kirche entlang der Hauptstraße und Massengasse planungsrechtlich zu ordnen. Gemäß 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Ziel ist es, eine zukunftsfähige Entwicklung der bestehenden Siedlungsstrukturen im Ortskern Nußlochs unter Wahrung der Ortsbildprägenden Elemente einerseits und eine klimaangepasste Sicherung der innerörtlichen Grünstrukturen andererseits zu schaffen. Dies hat unter Berücksichtigung der Lage an stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen und die damit verbundenen Belastungen zu erfolgen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Nußloch hat dementsprechend am 10.11.2021 den Aufstellungsbeschluss sowie eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für das Plangebiet „Südlich der katholischen Kirche“ beschlossen.

2 Verfahrenswahl und Prüfung der Voraussetzungen des § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Südlich der katholischen Kirche“ kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Mit den Bebauungsplänen der Innenentwicklung stellt der Gesetzgeber gezielt auf Flächen innerhalb der Ortslagen ab und will damit Planungen fördern, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Letztlich soll der planenden Kommune ein (städtebaulicher) Anreiz gegeben werden, von einer Flächenneuinanspruchnahme abzusehen und darauf zu verzichten, den Außenbereich zu überplanen und so den äußeren Umgriff vorhandener Siedlungsbereiche zu erweitern. Dies trifft im vorliegenden Planfall zu, sodass das Aufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i. V. m. dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden soll.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltrelevanter Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m². Bei einer Grundfläche über 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² muss eine Einzelfallprüfung durchgeführt und nachgewiesen werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die in dem

Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird für 7.480 m² ein Allgemeines Wohngebiet sowie für 1.259 m² eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Hierfür wird eine differenzierte überbaubare Grundfläche festgesetzt:

Flächenstatistik zur Ermittlung der nach GR / GRZ bebaubaren Fläche in m²:

	Geltungsbereich	10.476
	Private Grünfläche	1.737
800	Gemeinbedarfsfläche	1.259
	Wohnbaufläche	7.480
<hr/>		
3.644	WA 1: 7.287 * GRZ 0,5	
122	WA 2: 194 * GRZ 0,63	
<hr/>		

4.566 GR durch Bebauungsplan

Die überbaubare Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Die Überschreitungsmöglichkeiten bei der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben hier - rechtskonform - unberücksichtigt.

Die Abwicklung des Verfahrens kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, für die der Bebauungsplan entsprechend § 13 a Abs. 4 BauGB geändert werden soll.

Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben, noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen auch nicht vor.

3 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan „Südlich der katholischen Kirche“ umfasst rund 1,05 ha und liegt im Ortskern Nußlochs im bestehenden Siedlungsgefüge. Im Osten wird der Geltungsbereich von der Hauptstraße, im Süden von der Massengasse, im Westen durch den Park des Bettendorfschen Gutes (Flst.-Nr. 130) und im Norden von der Freifläche vor der katholischen Kirche (Flst.-Nr. 6862). (s. **Abb. 1** und **Abb. 2**)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst auf der Gemarkung Nußloch, Flur 0, die Flurstücke

129, 131, 132/1, 138, 139/1, 139/2, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151 und 152.



Abb. 1: Lage des Plangebietes

(Kartengrundlage: Daten- und Kartendienst der LUBW © 2023 Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, bearbeitet)

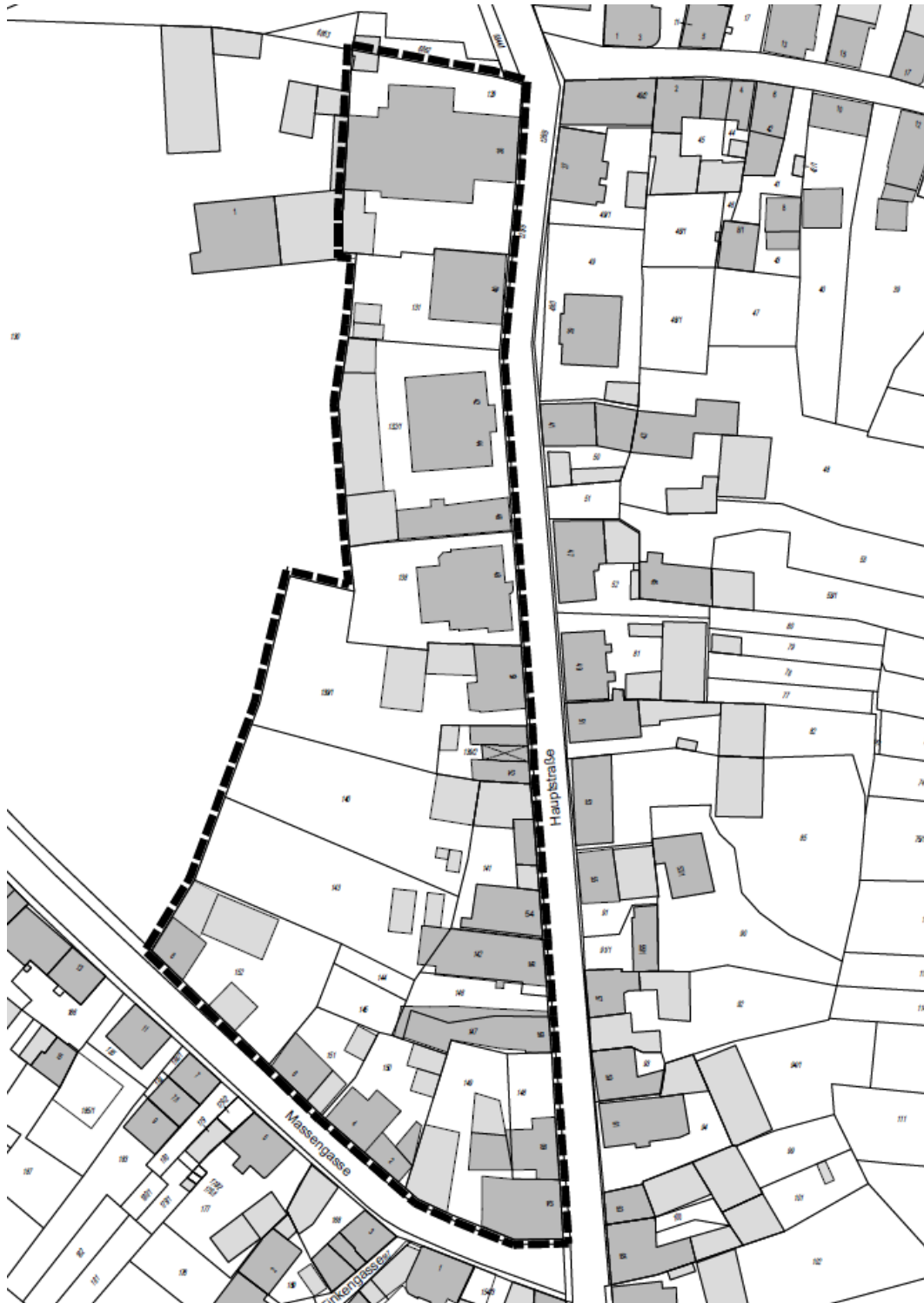


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans

4 Planungsvorgaben

4.1 Rechtsgrundlagen

Bei der Änderung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Ba-Wü) vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 44)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 43)

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 43).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).

4.2 Raumordnung

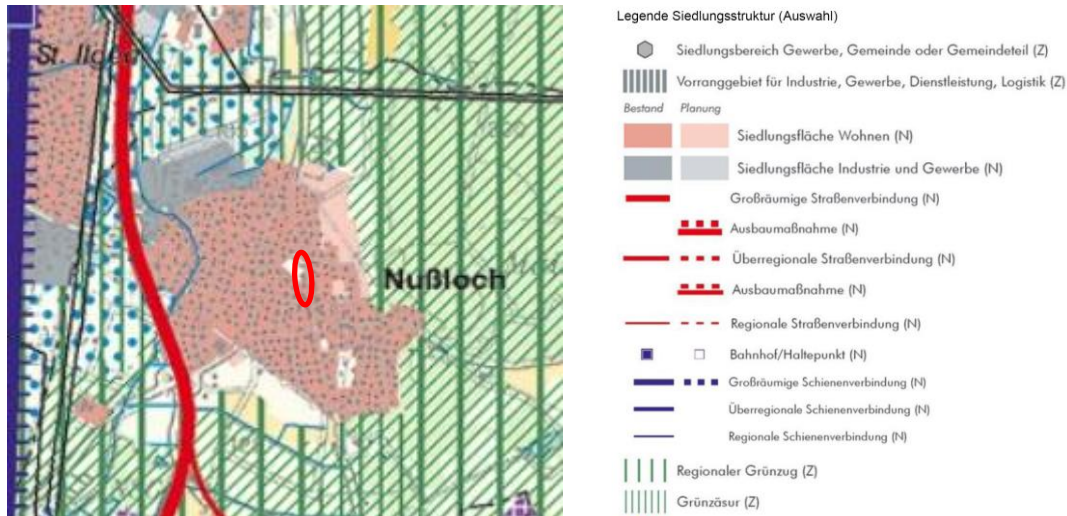


Abb. 3: Ausschnitt aus dem ERP
(Quelle: www.m-r-n.com)

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 (ERP) richtet sich an den Leitsätzen und Zielen des LEP aus. In der Raumnutzungskarte des ERP liegt Nußloch im hochverdichteten Kernraum (vgl. Abbildung 3). Das Siedlungsgebiet Nußlochs ist als Siedlungsfläche Wohnen (im Bestand und Planung) bzw. Siedlungsbereich Gewerbe dargestellt.

Bezüglich der zukunftsfähigen Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur wird als Leitziel ein Schwerpunkt auf die Innenentwicklung gelegt. Gemäß Ziel 1.4.1.4 ist der Innenentwicklung Vorrang zu geben: *„Der Innenentwicklung ist Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand wie z.B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen sind vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen zu nutzen.“* Ziel 1.4.2.1. Formuliert *„Jeder Kommune in der Metropolregion Rhein-Neckar steht eine Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu.“*

Als vorbereitendes Planungsinstrument erzeugt der ERP keine unmittelbare Rechtswirkung. Es stellt jedoch für die im Regionalverband zusammengeschlossenen Städte und Gemeinden ein planungsbindendes Programm dar, das deren konkrete Planungen vorbereitet und den Rahmen setzt.

4.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für den Änderungsbereich stellt der aktuell wirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim eine Wohnbaufläche sowie eine Gemeinbedarfsfläche „Seelsorge“ dar. Der vorliegende Bebauungsplan wird so gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

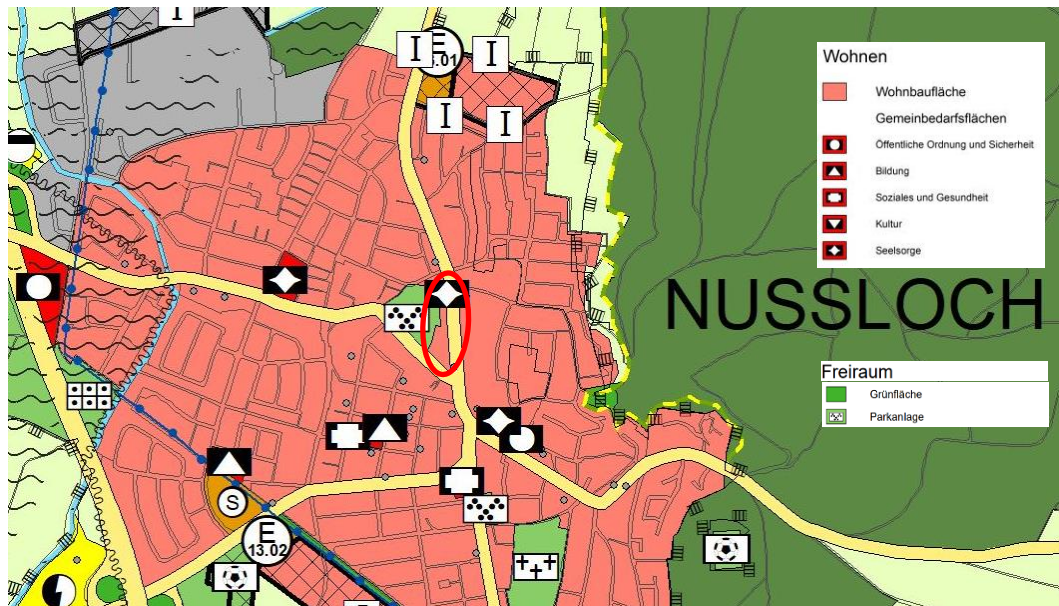


Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan
(Kartengrundlage: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, bearbeitet)

4.4 Gemeindeentwicklungskonzept

Die Gemeinde Nußloch verfügt über das Gemeindeentwicklungskonzept „Strategie Nußloch 2035“ (die STEG, 2021), das einen Weg für die Nußlocher Gemeindeentwicklung der kommenden Jahre aufzeigt und hierfür Themenfelder, Ziele und konkrete Maßnahmen benennt.

Das Gemeindeentwicklungskonzept benennt folgende Zielsetzungen, die für die Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind:

- Entwicklungsziel A.2: „Begünstigung einer ökologischen, umwelt- und klimagerechten Gemeindeentwicklung“ mit dem Unterziel A.2.1: Erhöhung CO₂-Verwertung; mögliche Maßnahme: Dachbegrünung als Vorgabe bei Bebauung in 2. Reihe.
- Entwicklungsziel A.3: „durch Innenentwicklung (bezahlbaren) Wohnraum schaffen“ mit dem Unterziel A.3.2 „Nachverdichtungs- und Innenentwicklungspotentiale ausfindig machen und nutzen“; mögliche Maßnahmen: Anpassung der Bebauungspläne zur intensiveren Nutzung vorhandener Grundstücke, Dichte der Bebauung erhöhen; Ausbau oder Abriss von Scheunen für Wohnungen.
- Entwicklungsziel C.1: „Begünstigung einer ökologischen, umwelt- und klimagerechten Gemeindeentwicklung“ mit dem Unterziel C.1.3 (..) Erhalt von Grünräumen im Bestand; mögliche Maßnahmen: Sicherung durch planungsrechtliche Instrumente. Unterziel C.1.4 Anpassung an die Folgen des Klimawandels: mögliche Maßnahme: Anreize für Dach- und Fassadenbegrünung schaffen.

Der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung soll demnach für die Gemeinde Nußloch vorrangig auf der Innenentwicklung unter Berücksichtigung einer ökologischen, umwelt- und klimagerechten Entwicklung. Hierzu ist der Bebauungsplan als Steuerungsinstrument mit der Zielsetzung einzusetzen, die im Gemeindeentwicklungskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen umzusetzen und eine angemessene Nachverdichtung zu ermöglichen.

Die Maßnahmen und Zielsetzungen des Klimaschutzkonzeptes der Gemeinde wurden in das Gemeindeentwicklungskonzept integriert. Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient u. a. der Umsetzung dieser Zielsetzung.

4.5 Mobilitätskonzept

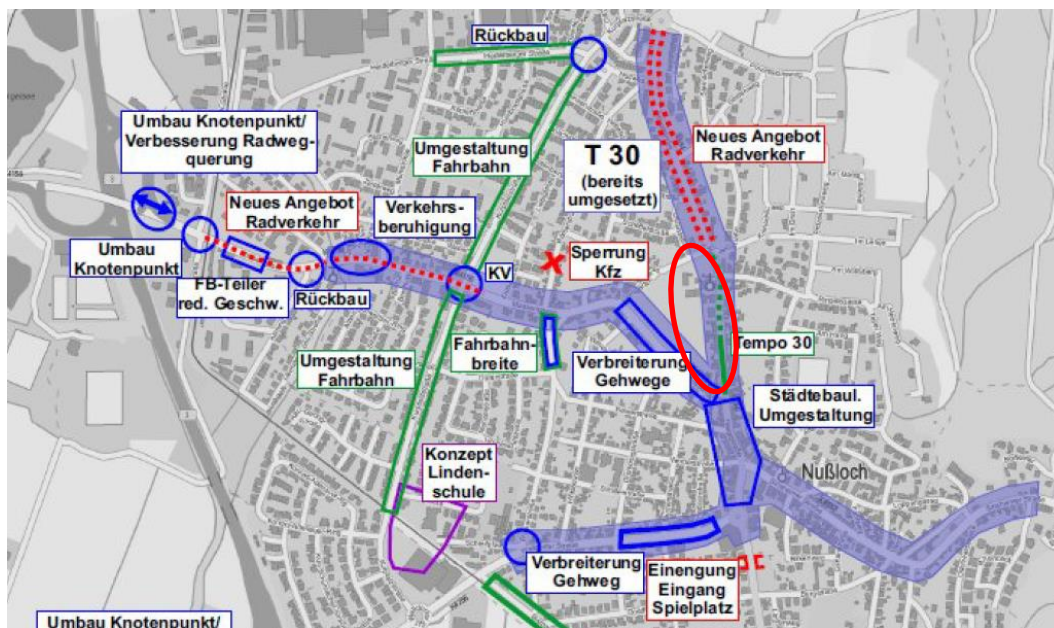


Abb. 5: Ausschnitt Maßnahmenplan Radwegenetz
(Kartengrundlage: Koehler & Leutwein, Karlsruhe, 26. Oktober 2021, bearbeitet)

Die Gemeinde Nußloch ließ 2021 ein Mobilitätskonzept erarbeiten (Koehler & Leutwein 2021). Die Ergebnisse sind in das Gemeindeentwicklungskonzept eingeflossen.

Das Mobilitätskonzept benennt auf der Höhe des Geltungsbereiches folgende Maßnahmen:

- Geschwindigkeitsbegrenzung für die Massengasse auf 30 km/h (bereits umgesetzt).

Die vorliegende Planung steht den Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes nicht im Wege.

4.6 Raum + Monitor

Der Verband Region Rhein-Neckar setzt sich im Rahmen des Arbeitsfelds Flächenmanagement dafür ein, die Überbauung von Freiflächen außerhalb von Siedlungsbereichen zu verringern. Städte und Gemeinden sollen künftig noch stärker dem raumplanerischen Leitprinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ folgen und vorhandene Flächenpotenziale nutzen.

Über den Raum+Monitor wurden innerörtliche Entwicklungspotentiale auch für das Gemeindegebiet Nußlochs ausfindig gemacht, die sich auf Baulücken in privater Hand konzentrieren. Das sogenannte „Bettendorfsche Gut“ mit Parkanlage sowie die im südwestlichen Bereich des Plangebietes gelegene Gartenflächen sind hierbei nicht Bestandteil der Erfassung, da diese grundstücksübergreifende Fläche als zusammenhängende Grünfläche mit mikroklimatischer Relevanz geschützt werden soll.

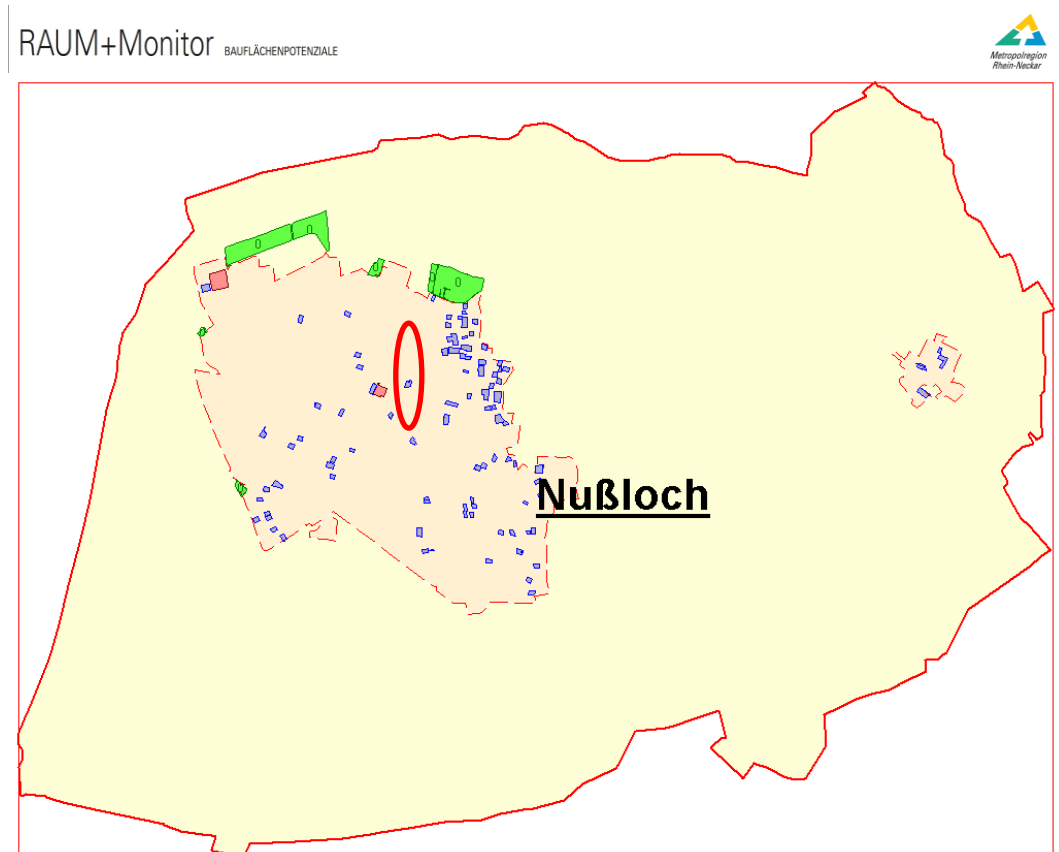
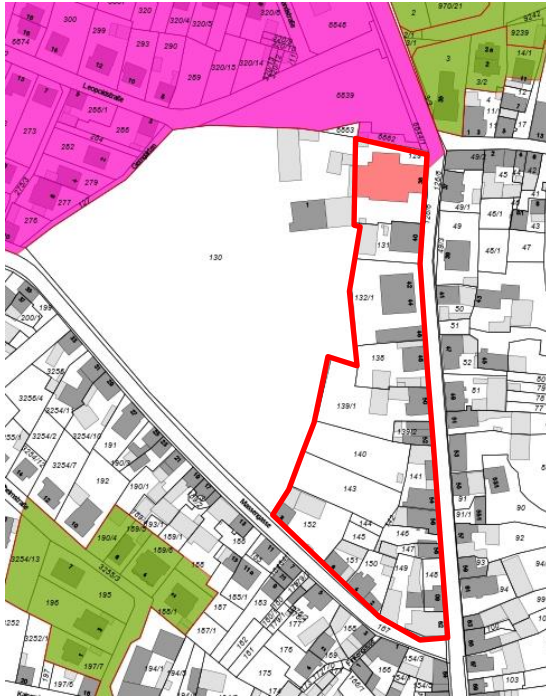


Abb. 6: Raum + Monitor Nußloch
(Abfrage <https://raumplusmonitor.vrrn.de/>)

4.7 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist bisher nach § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu beurteilen. Eine Übersicht über die Bereiche nach § 30 BauGB in der Umgebung **Abb. 7:**



Bereiche nach § 30 BauGB

pink: BP Nordwestliche Ortserweiterung, 5. Änderung

grün oben: BP Jahnstraße, 2. Änderung

grün unten: Wilhelmstraße, 1. Änderung

Abb. 7: Bereiche nach § 30 BauGB im Planausschnitt Nußloch

(https://webgis.tol.info/auskunft/nus.jsp?project=nus_public&view=nus_public, bearbeitet, unmaßstäblich)

Der nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Bebauungsplan „Nordwestliche Ortserweiterung, 5. Änderung“, setzt für das Kirchengrundstück eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche fest. Der öffentliche Vorplatz zur Kirche wird entsprechend seiner Nutzung als Park-, Grün und Verkehrsfläche festgesetzt. (s. **Abb. 8**)



Abb. 8: Ausschnitt Bebauungsplan „Nordwestliche Ortserweiterung, 5. Änderung“ (bearbeitet, unmaßstäblich, nicht genordet)

5 Bestandssituation im Geltungsbereich

5.1 Bestandssituation



Der Geltungsbereich umfasst Teile des historisch gewachsenen Ortskerns Nußlochs. Es handelt sich um eine bestehende Wohnbebauung mit dazugehörigen Gartenanlagen, teilweise in einer ortstypischen Haus-Hof-Bauweise. Als Kleingewerbe ist ein „Kerzenverkauf“ in der Hauptstraße ansässig. Die unter Denkmalschutz stehende katholische Kirche „St. Laurentius“ dominiert neben zwei weiteren denkmalgeschützten Gebäuden (Hauptstraße 40 und 52) das Ortsbild entlang der Hauptstraße.

Die historische Bebauung entlang der Hauptstraße und Messergasse bildet die für Nußloch typische Haus-Hof-Bebauung mit einem meist zweigeschossigen Wohngebäude an der Erschließungsstraße und Nebenanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich, teilweise mit anschließenden Freiflächen. Die typische Dachform für diese Bebauung ist das steile Satteldach oder Krüppelwalmdach mit ziegelfarbener Dacheindeckung. Die historische Bebauung wurde in verschiedenen Jahrzehnten des letzten Jahrhunderts teilweise erneuert und teilweise ergänzt.

Abb. 9: Räumliche Verortung im Luftbild
(Kartengrundlage: Vermessungsbüro Zielbauer & Heiler, bearbeitet)

Für einige Gebäude im Plangebiet besteht ein Sanierungsstau, so dass damit gerechnet teilweise sind die Gebäude im Plangebiet in ihrer Bausubstanz so geschaffen, dass in den nächsten Jahren voraussichtlich

Die Lage des Plangebietes im Naturraum Bergstraße bedingt ein bewegtes Gelände. Entlang der Hauptstraße besteht auf rund 230 m von Nord nach Süd eine Steigung von rund 3,5 m. Ab dem Kreuzungsbereich fällt das Gelände in der Messergasse nach Westen auf rund 110 m um bis zu 6,2 m ab.

Westlich der Bebauung schließen im südwestlichen Plangebiet unbebaute Gartenflächen sowie der Park des Bettendorfschen Gutes als zusammenhängende Grünfläche an. Diese innerörtliche Grünfläche hat für die Gemeinde Nußloch eine hohe

Bedeutung und wird als „grüne Lunge“ mit örtlicher Bedeutung für das Mikroklima eingestuft und hat zudem Bedeutung als Lebens- und Nahrungsraum für die Tierwelt sowie als Retentionsfläche. Im Plangebiet selbst sind Gartenflächen, teilweise mit Gehölzbestand zu finden.



Abb. 10: Kirche St. Laurentius (li.); Hauptstraße, Blick nach Süden (re.)
(Fotos: MVV Regioplan)

Das linke Foto zeigt die katholische Kirche St. Laurentius (Denkmalschutz), das rechte Bild das denkmalgeschützte, ehemalige Schulgebäude der katholischen Schule (Hauptstraße 40) als Massivbau mit Sandsteinquaderverkleidung und Staffelgiebeln.



Abb. 11: Hauptstraße, Blick nach Süden (li.); Hauptstraße Blick nach Norden (re.)
(Fotos: MVV Regioplan)

Das linke Foto zeigt im Bildvordergrund das denkmalgeschützte Wohngebäude Hauptstraße 46 aus dem Jahre 1807 oder 1808. Rechts ist das ebenfalls denkmalgeschützte Torfahrthaus von 1870 als zweigeschossiges, verputztes Wohngebäude (Hauptstraße 52) mit seiner ortsbildprägenden Traufhöhe zu sehen. (s. **Abb. 11**)

Die rückwärtigen Gartenbereiche schließen an den Park des Bettendorfschen Gutes an. Die Umnutzung von bestehenden Scheunen bieten ein Nachverdichtungspotential. (s. **Abb. 12**)



Abb. 12: rückwärtiger Gartenbereich an der Hauptstraße mit Scheune
(Fotos: MVV Regioplan)



Abb. 13: Massengasse 4 und 2, Hauptstraße 62
(Fotos: MVV Regioplan)

Das Eckgebäude Hauptstraße 62 wurde bereits einem Umbau und Sanierung unterzogen (s. **Abb. 13** Foto rechts).



Abb. 14: Massengasse 8
(Fotos: MVV Regioplan)

Den Abschluss des Plangebietes nach Westen stellt das Wohngebäude Massengasse 8 dar (s. **Abb. 14**).

5.2 Lärmimmissionen

Verkehr

Die Gemeinde Nußloch hat 2019 eine Lärmaktionsplanung durchführen lassen (Koehler & Leutwein, Oktober 2019). Ziel der Lärmaktionsplanung ist die Verbesserung der Lärmsituation durch Maßnahmen zur Lärminderung und die Ausweisung neuer, sowie der Schutz bestehender ruhiger Gebiete.

Diese kam 2019 zum Ergebnis, das im Geltungsbereich für den Bereich der ersten Gebäudereihe entlang der Hauptstraße und Massengasse für diese Straßenabschnitte aufgrund der hohen Verkehrsbelastung verkehrsrechtliche Maßnahmen sowie Lärmsanierungsmaßnahmen notwendig sind (s. **Abb. 15**).

Die vorgeschlagene Lärminderungsmaßnahme zur Reduzierung des Verkehrslärmes, die Geschwindigkeit aus 30 km/h ganztags zu begrenzen, wurde zwischenzeitlich angeordnet und umgesetzt.

Mittel- bis langfristig soll mit Hilfe von Maßnahmen der Lärmsanierung eine weitere Verbesserung der Situation erfolgen.

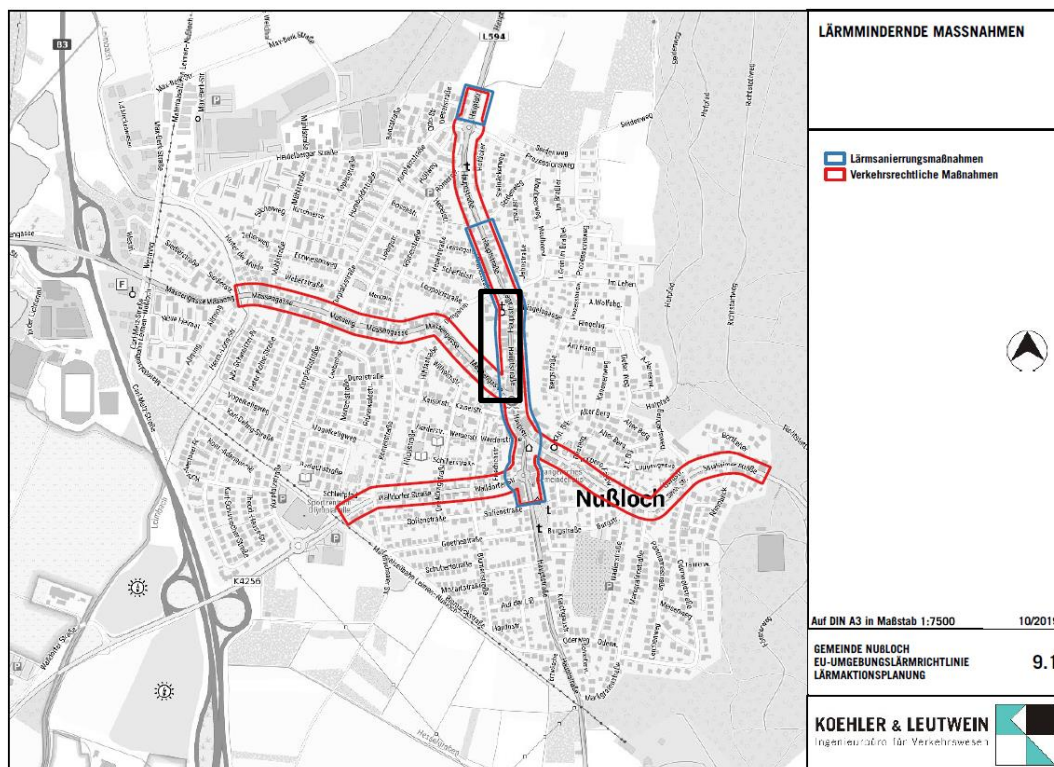


Abb. 15: Lärminderte Maßnahmen des Lärmaktionsplanes (Karte: Koehler & Leutwein, Karlsruhe 2019, bearbeitet)

Um empfindliche Nutzungen vor unzulässigen Lärmeinwirkungen zu schützen, sieht das Baugesetzbuch verschiedene Möglichkeiten des planerischen Schallschutzes vor, mit denen die städtebaulichen Komponenten der Maßnahmen in den Lärmaktionsplänen rechtsverbindlich in Bauleitplänen umgesetzt werden können. Sofern die Möglichkeiten an aktiven Schallschutzmaßnahmen ausgeschöpft sind bzw. solche räumlich und gestalterisch nicht möglich sind, müssen bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude selbst vorgesehen und in den Bebauungsplänen festgesetzt werden (Ministerium für Verkehr und Infrastruktur, Stuttgart).

Die schalltechnische Untersuchung (Koehler & Leutwein, Juni 2023) ermittelt die für das Plangebiet die zu erwartenden Immissionsbelastungen. „Entsprechend der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) 2002/1989, welche für die städtebauliche Planung zu beachten ist, sind die verschiedenen Geräuscharten (Verkehrs- und Gewerbelärm) aufgrund der verschiedenen Einstellungen der Betroffenen getrennt voneinander zu betrachten.“

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung wird nur ein Prognosefall des Verkehrslärms berechnet. Das Glockenläuten der sich im Bebauungsplangebiet befindlichen Kirche wird aufgrund der Geringfügigkeit, nachgewiesen in einer Messung der Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis (18.09.2018), nicht berücksichtigt.“

Die Ergebnisse der Verkehrslärmuntersuchung sind den folgenden Abbildungen zu entnehmen (s. **Abb. 16** und **Abb. 17**).

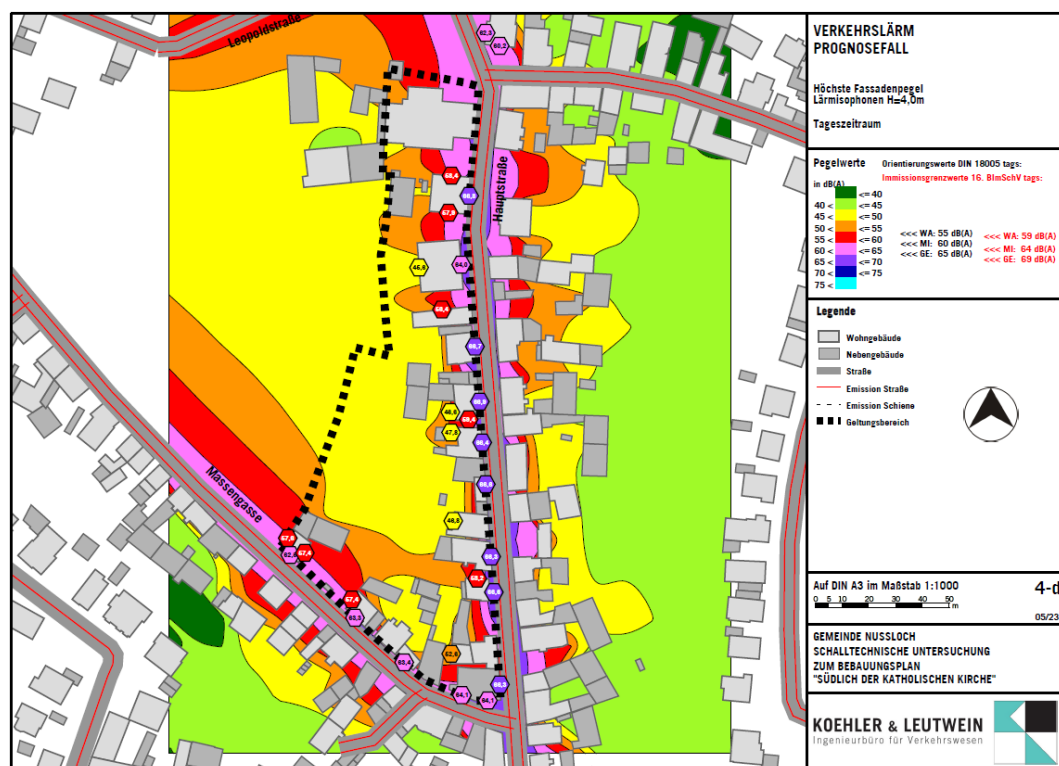


Abb. 16: Verkehrslärm Prognosefall Tageszeitraum
(Karte: Koehler & Leutwein, Karlsruhe 2023)

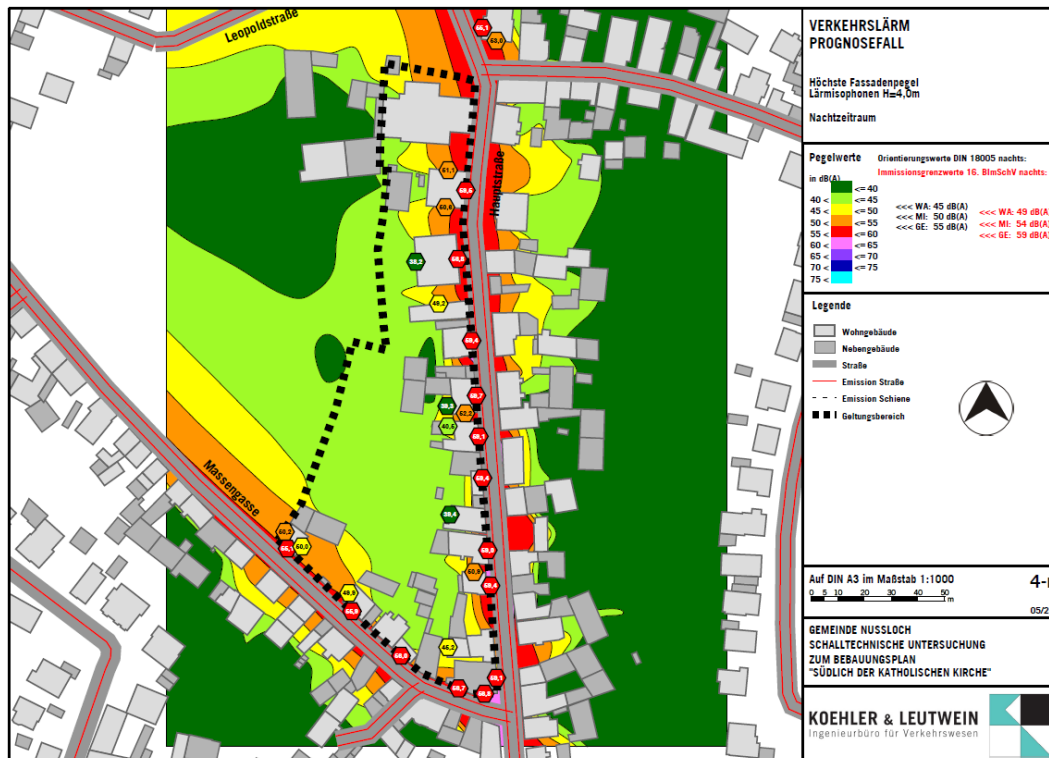


Abb. 17: Verkehrslärm Prognosefall Nachtzeitraum
(Karte: Koehler & Leutwein, Karlsruhe 2023)

Laut schalltechnischer Untersuchung ergeben sich entlang der Straßen teilweise hohe Belastungen der Bestandsgebäude: „Es zeigen sich an den Wohngebäuden entlang der Hauptstraße maximale Beurteilungspegel zwischen ca. 64,0 und 66,9 dB(A) im Tageszeitraum bzw. zwischen ca. 56,8 und 59,5 dB(A) im Nachtzeitraum. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und die Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV werden dabei an den zur Straße gerichteten Fassaden sowohl tags als auch nachts deutlich überschritten. An den Fassaden, welche sich von der Straße weg orientieren, ergeben sich teilweise Unterschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.“

Entlang der Massengasse werden mit Fassadenpegeln von tagsüber ca. 62,5 bis 64,1 dB(A) und nachts von ca. 55,1 bis 56,8 dB(A) die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den zur Straße gerichteten Fassaden ebenfalls überschritten. An den anderen Fassaden ergeben sich niedrigere Pegel. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung (70 / 60 dB(A) tags/nachts) werden überall noch unterschritten, die Schwellenwerte von 67/ 57 dB(A) wurden an den zur Hauptstraße hin orientierten Fassaden jedoch teilweise schon überschritten.“ (Koehler & Leutwein, Juni 2023)

Trotz der teilweisen hohen Belastung der Bestandsgebäude durch Verkehrslärm ist „eine Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen (..) allerdings aufgrund der räumlichen Gegebenheiten nicht möglich. Daher sind passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend schallgedämmten Außenbauteilen festzusetzen.“ Die zu ergreifenden Maßnahmen sind in Kapitel 7.4 aufgeführt.

5.3 Umweltbelange

Im Verfahren nach § 13 a BauGB entfällt die Umweltprüfung mit der Eingriffsregelung und in der Folge auch der Umweltbericht. Gleichwohl sind für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 i. V. m. § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die Umweltbelange einschließlich der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen und daher ausreichend aufzubereiten.

5.3.1 Keine UVP Pflicht, keine Beeinträchtigungen

Ein Verfahren nach § 13 a BauGB wäre unzulässig, wenn eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht oder Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB (=Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt werden.

Natura 2000 Gebiete sind im vorliegenden Fall nicht betroffen.

Gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) und seiner Anlage 1 Nr. 18 ist die Überführung eines bestehenden Bebauungsplanes mit einer Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnnutzung, nicht UVP-pflichtig.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine behutsame und gezielte Verdichtung im Bereich teilweise untergenutzter Grundstücke und regelt einheitlich eine Verdichtungszone. Er ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Mit einer Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die Planung ist nicht zu rechnen, da lediglich bereits bebaute Flächen einer gemäßigte Nachverdichtung auf den weitgehend unsensiblen Flächen ermöglicht wird. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen an anderer, vielleicht sensiblerer Stelle, kann vermieden werden.

5.3.2 Arten- und Biotopschutz

Biotopschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutz- und Wasserrechts, mit Ausnahme des Naturparkes Neckar-Odenwaldes; und auch in der Nachbarschaft befinden sich keine weiteren Schutzgebiete.

Zweck des Naturparks ist, „*diesen als vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln und zu pflegen*“. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Nußloch. Der Erlaubnisvorbehalt der Naturparkverordnung greift hier nicht.

Alle Schutzgebiete



Abb. 18: Schutzgebiete: Naturpark
(Karte: LUBW)

Bei der LUBW geführte bzw. nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind nicht betroffen und liegen auch nicht in unmittelbarer Nachbarschaft. Auch nach § 33 NatSchG Ba-Wü ergänzend geschützte Biotope sind bei der LUBW nicht geführt.

Artenschutz

Auch bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Zwar schließt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Anwendung der Eingriffsregelung für Pläne mit einer Grundfläche bis zu 20.000 m² aus. Die Erforderlichkeit, Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote auszuschließen, bleibt davon allerdings unberührt.

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um nach § 34 BauGB bereits bebauten Gebiet im bestehenden Siedlungsgefüge Nußlochs. Die Bebauungsaufstellung hat u. a. zum Ziel, bestehende Grünflächen zu erhalten und schützen und setzt diese als private Grünfläche fest. Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a und d BauGB sind nicht zu erwarten.

Der Artenschutz nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gilt davon unabhängig immer und überall. Da sich zahlreiche Tierarten als Kulturfolger dem Menschen angeschlossen haben, können diese Gebäude und deren Umfeld, wie Gärten und Scheunen besiedeln. Zu diesen Kulturfolgern gehören z. B. Fledermäuse, Hornissen, Wildbienen oder bestimmte Vogelarten, wie Haussperling, Turmfalke, Hausrotschwanz, Mauersegler und Schwalben sowie Reptilien, wie Zauneidechsen und Schlingnattern. Von Fledermäusen werden vor allem Kellerräume, Dachböden und Verschalungen bevorzugt, aber auch Gesimse und Jalousiebereiche können von geschützten Tierarten besiedelt werden. Lehmbauten können Lebensstätte

zahlreicher Bienenarten sein. In verwilderten Gärten mit Brachen, Totholz und Steinen können auch Reptilien, wie Zauneidechse und Schlingnatter auftreten.

Die Eigentümer-, Bewohner- und Bauherrenschaft ist verpflichtet, die dem Artenschutz dienenden Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

Es ist verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintereungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten verlieren ihren Schutz nicht, wenn sie kurzzeitig oder vorübergehend nicht benutzt werden, z. B., weil sich die Bewohner auf Nahrungssuche oder im südlichen Winterquartier befinden, erwartungsgemäß aber die genannten Lebensstätten danach wieder aufsuchen. Deshalb sind z.B. Quartiere von Fledermäusen sowie Nester von Mauerseglern und Schwalben auch ganzjährig besonders geschützt.

Bauarbeiten dürfen nur durchgeführt werden, wenn geschützte Arten dadurch nicht beeinträchtigt werden. Werden bei Sanierungen, dem Um-, Ausbau oder Abbruch von Bauwerken oder beim Freimachen bzw. Herrichten eines Baufeldes besonders geschützte Tiere oder die genannten Lebensstätten wie oben ausgeführt beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor.

Gegenebenfalls können vor den Arbeiten artenschutzrechtliche Untersuchungen durch eine fachlich qualifizierte Person notwendig sein, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Die Arbeiten sind sofort zu unterbrechen, wenn Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tierarten (z. B. Vogelnester, Bruthöhlen, Schlafplätze von Eulen, Fledermäusen, Zauneidechsen) festgestellt worden sind oder Tiere streng geschützter Arten oder der europäischen Vogelarten erheblich gestört oder gar getötet werden könnten. Die Naturschutzbehörden können von den o. g. Verboten unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen zulassen bzw. eine Befreiung gewähren (s. LRA RNK März, 2020).

Bei der Planung von größeren Glasfronten sollte die Thematik Vogelschlag berücksichtigt werden. Mit modernen Mustern durch Folierung und Druck auf Scheiben kann mit einer Überdeckung von nur unter 10% der Glasfläche erreicht werden, dass das Risiko für Vogelschlag signifikant gesenkt wird (siehe Broschüre „vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Schweizerische Vogelwarte). Ein

entsprechender Druck bzw. eine entsprechende Folierung kann auch ein gestalterisches Mittel sein, um das Gebäude optisch aufzuwerten und interessant zu gestalten. Wirkungslos hingegen sind UV-Stifte/Folien oder das Anbringen von Greifvogelsilhouetten. Das Thema sollte frühzeitig schon in die Planungen von Gebäuden einfließen. Ein nachträgliches Anbringen von Folien kann sehr teuer, aber ggf. aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendig sein.

Das Bundesnaturschutzgesetz gibt im Sinne des Artenschutzes einen Rodungszeitraum für Gehölze für das Winterhalbjahr vor. In den Diensten des Insektenschutzes gilt zudem ein „Schottergartenverbot“ sowie Vorgaben für die Anlage von Beleuchtungsanlagen.

Es werden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese sind von der Bauherrenschaft zu beachten.

5.3.3 Fläche

Als zu berücksichtigender Belang des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB gelten auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die geplante gezielte Zulassung unter Bewahrung der vorhandenen städtebaulichen Qualitäten entspricht den Vorgaben des BauGB.

5.3.4 Boden / Kampfmittel / Schwermetalle

Kampfmittelverdachtsflächen sind in Nußloch nicht bekannt.

Im Umfeld der Stadt Wiesloch sind durch das **historische Bergbau- und Verhüttungswesen** seit dem frühen Mittelalter weitreichend Belastungen der gewachsenen Bodenschicht vorhanden (s. **Abb. 19**, Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU BW): Handbuch Boden, Schwermetallbelastung durch den historischen Bergbau im Raum Wiesloch). Es ist mit den sogenannten „Wieslochspezifischen Schwermetallen“, wie Arsen, Blei, Cadmium, Thallium und Zink zu rechnen. Die belasteten Flächen um Wiesloch umfassen nach Kenntnis der Autoren insgesamt etwa 2.400 Hektar. Auf diesem Areal liegen mehrere belastete Böden und Sedimente. Die Möglichkeit einer großflächigen Sanierung der z.T. über 1.000 Jahre alten Schwermetallbelastung im Raum Wiesloch besteht nach Aussage der Arbeitshilfe deshalb nicht.



Abb. 19: Kontaminationsbereiche im Raum Wiesloch-Leimen
(Karte: LfU BW, 2004, Lage Plangebiet blaue Umrandung)

Da der Änderungsbereich bereits bebaut ist, ist nicht damit zu rechnen, dass durch die vorliegende Planung größere Erdbewegung zu erwarten sind. Werden Erdarbeiten vorgenommen, ist das „Merkblatt der Gemeinde Nußloch zur Schwermetallbelastung durch den ehemaligen Bergbau im Raum Wiesloch/Nußloch“ zu beachten. Ein entsprechender Hinweistext wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.3.5 Gewässer/ Wasser- und Hochwasserschutz / Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und prognostizierten Überflutungsflächen.

5.3.6 Klima / Luft

Nußloch liegt in einer wärmegemäßigten Klimazone. Das nördliche Oberrhein-Tief-land ist charakterisiert durch eine hohe Anzahl an Sommertagen (Temperaturmaximum mindestens 25°C an durchschnittlich mehr als 61 Tagen) im Jahr und eine geringe Anzahl an Frosttagen (weniger als 67 Tage im Jahr). Die Jahresmitteltemperatur liegt bei über 11°C. Der wärmste Monat ist der Juli mit einer Temperatur von durchschnittlich < 20°C. Der Geltungsbereich liegt im Naturraum Bergstraße. Er zeichnet sich durch ein besonders mildes und sonniges Klima und einen sehr frühen Frühlingsbeginn aus. Infolge des prognostizierten Klimawandels werden diese Zahlen noch weiter steigen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat u. a. zum Ziel eine angestrebte Nachverdichtung zu steuern und Bauflächen und Grünflächen zu definieren. Bestehende Grünflächen werden geschützt und ergänzende (Begrünungs-)Maßnahmen, wie Dach-, Fassadenbegrünung und Mindestbegrünung bei baulicher Entwicklung vorgeschrieben. Damit verbessert sich zukünftig die Situation im

Plangebiet gegenüber der Beurteilung im unbeplanten Innenbereich. Hinsichtlich dem Schutzgut Klima/ Luft ist damit mit keiner Verschlechterung zu rechnen.

5.3.7 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften hat als eigenständiger Wert Eingang in die Naturschutzgesetzgebung gefunden. Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert sind zu sichern. Das innerörtlich gelegene Plangebiet kann in diesem Sinne nicht als freie Landschaft eingestuft und beurteilt werden.

Das Plangebiet spielt für die allgemeine Naherholung keine Rolle.

Bezüglich des Ortsbildes ist zu nennen, dass der Bebauungsplan zum Ziel hat, ortsbildtypische Elemente zu bewahren und weiter zu entwickeln, so dass bei einer Nachverdichtung das Gebäude sich in den Bestand einfügt.

5.3.8 Kultur- und Sachgüter

Bau- und Kulturdenkmale

Gemäß Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kulturdenkmale in Baden-Württemberg des Landesamtes für Denkmalpflege sind folgende Denkmale im Plangebiet vorhanden (Fotos s. unter Kapitel 5.1):

Hauptstraße 38 (Flst.Nr. 0-129, 0-6862)

Katholische Kirche St. Laurentius, Kernbau von 1755/56 nach Plänen von Franz Wilhelm Rabaliatti, Turm 1780 erneuert, Querschiff und Chor 1895/97 in neubarocken Formen angebaut, zur beachtenswerten barocken Innenausstattung 1988 die Neubarockfassung von 1934 wiederhergestellt

Hauptstraße 40 (Flst.Nr. 0-131)

Ehemalige katholische Schule, zweigeschossige Schulgebäude, Massivbau mit Sandsteinquaderverkleidung und Staffelgiebeln, Segmentbogenfenstern und -Türen, bis 1876 als katholische, dann als Simultanschule bis 1907, mit rotem Sandstein verblendet, wohl um 1860 errichtet im Stile Heinrich Hübschs mit historisierenden Formen und Segmentbogenöffnungen, Bi- und Triforien, Eckquaderung, Staffelgiebel

Hauptstraße 46 (Flst.Nr. 0-132/1)

Wohnhaus, zweigeschossiges Wohngebäude, verputzt mit Krüppelwalmdach, Erdgeschoss massiv mit ohrenumrahmtem Portal von 1807 oder 1808, Fachwerkteil im Obergeschoss auf profilierten Holzpfählern, von ehemals 3 noch 2 erhalten

Hauptstraße 52 (Flst.Nr. 0-139/2)

Torfahrthaus, zweigeschossiges, verputztes Wohngebäude mit Segmentbogentoreinfahrt, datiert 1870.

Die Erhaltung der Kulturdenkmale liegt im öffentlichen Interesse. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes ist nach vorherigen Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Archäologische Funde

Im Änderungsbereich sind bislang keine archäologischen Funde bekannt und auch keine archäologischen Listendenkmale ausgewiesen. (*Stand Entwurf*) Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass bei Erdarbeiten auf Befunde und Funde aus vorgeschichtlicher Zeit getroffen wird. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.4 Störfallbetrieb

Für die Gemeinde Nußloch (und somit auch für den Änderungsbereich) ist kein unter die Störfallverordnung fallender Betrieb vorhanden, dessen Konsultationsabstand zum Tragen kommt.

5.5 Eigentumsverhältnisse

Die Wohnbauflächen, teilweise mit privater Grünfläche, befinden sich, bis auf eine Ausnahme, in Privateigentum. Das ehemalige Schulgebäude (Hauptstraße 40) ist im Besitz der kommunalen Wohnungs- und Grundstücks GmbH. Die Gemeinbedarfsfläche ist im Eigentum der römisch-katholischen Kirchengemeinde Leimen-Nußloch-Sandhausen.

6 Ergebnisse der Eigentümerbefragung

Die Eigentümer im Plangebiet wurden frühzeitig durch eine Befragung in die Planung mit einbezogen. Im Frühjahr 2022 ging den Eigentümern ein Fragebogen zu. Im Rahmen der Befragung bestand somit für die Eigentümer die Möglichkeit, Entwicklungswünsche für ihr Grundstück zu äußern. Das Ergebnis der Befragung dient als Arbeitsgrundlage für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, der die zukünftige Bebaubarkeit der Grundstücke regelt.

Insgesamt wurden die Eigentümer von 19 Grundstücken befragt. Insgesamt haben 10 Eigentümer von 8 Grundstücken teilgenommen. Das Ergebnis der Befragung zeichnet ein heterogenes Bild über die Entwicklungswünsche im Plangebiet. Für fünf Grundstücke bestehen Verdichtungs- bzw. Umnutzungswünsche zugunsten einer Wohnbebauung. Für vier Grundstücke ist keine bauliche Verdichtung gewünscht. Das Ergebnis ist in folgender Plangrafik zusammengefasst (s. **Abb. 20**: Ergebnisse der Eigentümerbefragung).



Abb. 20: Ergebnisse der Eigentümerbefragung
(Karte: Gemeinde Nußloch, Weiterbearbeitung eigene Darstellung)

In einem zweiten Schritt wurde von Seiten der Gemeindeverwaltung Nußlochs Gespräche im März und November 2023 mit den Eigentümern geführt, die zeitnahe Entwicklungswünsche für ihr Grundstück äußerten. Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange sind die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses in den Bebauungsplan eingeflossen.

7 Planungsinhalte

7.1 Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „Südlich der katholischen Kirche“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet an Hauptstraße und Massengasse gewährleisten. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB erfolgt sie städtebauliche Entwicklung als Maßnahme der Innenentwicklung unter Berücksichtigung einer baukulturellen Erhaltung und Fortentwicklung des Ortsbildes sowie einer Stadtentwicklung im Sinne der Klimaanpassung.

Ziel ist es, eine zukunftsfähige Entwicklung der bestehenden Siedlungsstrukturen im Ortskern Nußlochs unter Wahrung der ortsbildprägenden Elemente einerseits und eine klimaangepasste Sicherung der innerörtlichen Grünstrukturen andererseits zu schaffen. Dies hat unter Berücksichtigung der Lage an stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen und die damit verbundenen Belastungen zu erfolgen.

Der Bebauungsplan verfolgt folgende städtebaulichen Planungsziele:

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Erhalt von innerörtlichen Grün- und Freiflächen im Sinne einer Klimaanpassung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (...) (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von (...) städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB),
- die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Gemeindeentwicklungskonzept) oder einer von ihrer beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung, (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) und
- die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).

7.2 Städtebauliche Konzeption

Bei der Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes für das Plangebiet ergeben sich aus den vorab geschilderten Gegebenheiten und den zu berücksichtigenden Wechselwirkungen zwischen bestehender und geplanter Nutzung sowie mit der Umgebung folgende Zielsetzungen für die Planung:

- eine Bebauung, die sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt,
- Erhalt und behutsame Weiterentwicklung des Gebäudebestandes als maßvolle Verdichtung der unbebauten bzw. untergenutzten Grundstücke und Grundstücksteile entlang der Erschließungsstraßen,

- Schaffung von Wohnraum im Sinne einer maßvollen Innenentwicklung zur Deckung dringend benötigten Wohnraums,
- Erhalt der ortstypischen Gebäudemerkmale der historischen Bebauung sowie Berücksichtigung auch bei künftiger Nachverdichtung (insbesondere Trauf- und Firsthöhen, Dachform und -neigung),
- Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude,
- Erhalt und Schutz der bestehenden, rückwärtigen Gartenflächen als naturräumliche Besonderheit,
- Beachtung der Ziele und Maßnahmen des Gemeindeentwicklungskonzeptes, wie
 - o Nachverdichtungspotentiale nutzen:
Dichte der Bebauung erhöhen,
Ausbau oder Abriss von Scheunen für Wohnungen
 - o Dachbegrünung als Vorgabe bei Bebauung in 2. Reihe
 - o Erhalt von Grünräumen im Bestand
 - o Anpassung an die Folgen des Klimawandels mit Dachbegrünung,
- Beachtung der Ziele und Maßnahmen des Klimaschutzkonzept:
 - o Flächen entsiegeln
 - o dauerhafte Begrünung entsiegelter Flächen
- Gewährleistung von angemessenen Wohnverhältnissen durch Verbesserung des Schallschutzes vor Verkehrslärm.

7.3 Verkehr sowie Ver- und Entsorgung

Verkehr

Das Plangebiet wird durch die bestehenden Straßen (Hauptstraße und Massengasse) für den motorisierten Individualverkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer erschlossen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den privaten Grundstücken. Im Geltungsbereich gilt die Stellplatzsetzung der Gemeinde Nußloch vom 17.07.1996 („Satzung über die Anzahl von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen“).

Bei der Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden sind Kfz-Abstellplätze in folgender Anzahl herzustellen:

1-Zimmer Wohnungen	1,0 Stellplätze
2-Zimmer Wohnungen	1,5 Stellplätze
ab 3-Zimmer Wohnungen	2,0 Stellplätze

Ver- und Entsorgung

In den genannten Straßen liegen bereits alle Medien, Strom sowie die Kanäle und Leitungen zur Ver- und Entsorgung. Die Versorgung kann nach durch den Anschluss an die bestehenden Netze durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden (*Kenntnisstand Entwurf*).

Das anfallende Niederschlagswasser wird zurzeit, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird, als Abwasser im Mischwasserkanal abgeführt. Die geplanten

Maßnahmen zur Mindestbegrünung, Fassaden- und Dachbegrünung sowie versickerungsfähigen Belägen dienen der Reduzierung der Abflussmengen.

7.4 Schallschutz

Nach dem Vorsorgeprinzip (§ 50 BImSchG) sind in der Bauleitplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch durch die Berücksichtigung möglicher Immissionen zu gewährleisten.

Inwieweit zu erwartende Verkehrslärmbelastungen in die Abwägung einzustellen sind, entscheidet sich nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), in der für die Entscheidungsfindung Orientierungswerte angegeben sind. Es handelt sich dabei nicht um eine Rechtsnorm, sondern um Anhaltspunkte im Sinne empfohlener Richtwerte. Der Gesetzgeber räumt den Kommunen daher im Rahmen des § 1 Abs. 7 BauGB einen gewissen Abwägungsspielraum ein.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) liegen bei 55dB(A) am Tag und bei 45dB(A) in der Nacht.

Die schalltechnische Untersuchung des Büros Koehler & Leutwein (Koehler & Leutwein, Juni 2023) hat bestätigt, dass die umgebenden Straßen zu einer **Immissionsbelastung** im Plangebiet an den zu den Straßen gerichteten Fassaden führen, die entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich machen. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 werden hier überschritten.

Erreicht werden in der **Hauptstraße** tags bis zu 66,9 dB(A) und nachts bis zu 59,5 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte an den Fassaden zur Hauptstraße um bis zu 11,9 dB(A) tags und 14,9 dB(A) nachts überschritten. An den Fassaden, die sich von den Straßen weg orientieren, ergeben sich teilweise Unterschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

In der **Massengasse** werden tags bis zu 64,1 dB(A) und nachts bis zu 59,8 dB(A) erreicht. Damit werden die Orientierungswerte an den Fassaden zur Massengasse ebenfalls überschritten (um bis zu 9,1 dB(A) tags und 14,8 dB(A) nachts). An den anderen Fassaden ergeben sich niedrigere Pegel.

Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) werden überall noch unterschritten,

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie der Bau einer Lärmschutzwand oder -wall, können aufgrund der innerörtlichen, bereits bebauten Lage nicht umgesetzt werden. Ein Tempolimit von 30 km/h ist bereits umgesetzt. Daher sind passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend schallgedämmten Außenbauteilen für Wohngebäude festzusetzen.

Passive Schallschutzmaßnahmen sind technische Vorkehrungen an baulichen Anlagen, die vor dem Hintergrund der jeweiligen Baunutzung die Sicherstellung bestimmter Schall-Innenpegel in Räumen gewährleisten. Die Höhe der zulässigen Innenpegel richtet sich dabei im Gegensatz zu den Immissionsrichtwerten und Orientierungswerten nicht nach einer Einstufung in eine bestimmte Gebietskategorie, sondern nach der Art bzw. Nutzung des schützenden Raumes.

Zur Gewährleistung von angemessenen Wohnverhältnissen ist eine Abschirmung des Außenlärms durch eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile (Fassade, Fenster, Rollladenkästen usw. als passiver Schallschutz) sicherzustellen. Dementsprechend werden dort, wo zu hohe Immissionswerte vorzufinden sind, passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 als Angabe zur Umsetzung der entsprechenden Schallschutzmaßnahmen können der Planzeichnung entnommen werden.

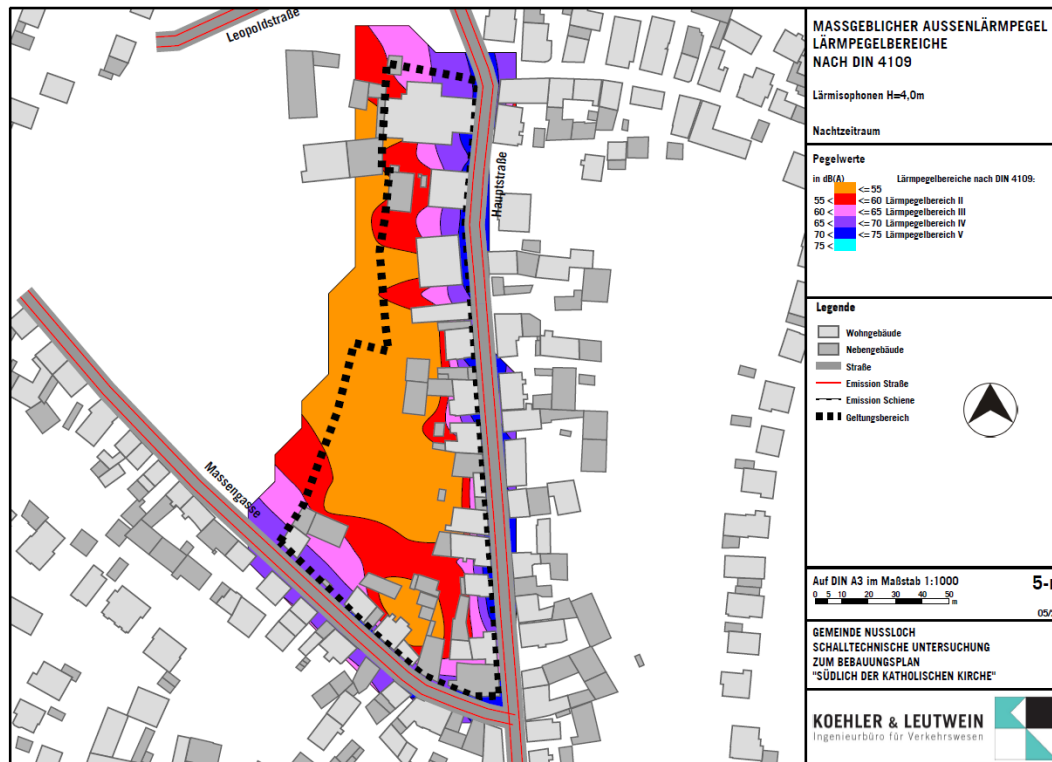


Abb. 21: Straßenverkehrslärm Nacht
(Quelle: Koehler & Leutwein, Karlsruhe 2023)

Das Plangebiet ist bereits heute vollständig bebaut und als Wohngebiet genutzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die städtebauliche Entwicklung südlich der katholischen Kirche entlang der Hauptstraße und Massengasse planungsrechtlich geordnet werden und eine behutsame Nachverdichtung im Gebäudebestand erfolgen. Durch die Planung wird kein neuer Konflikt geschaffen, sondern durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen bei der Umsetzung künftiger Baumaßnahmen verbessert. Die Maßnahmen sind nur bei baulichen Änderungen zwingend umzusetzen.

Laut schalltechnischer Untersuchung sind als Auswirkung des Plangebietes auf das Umfeld folgendes zu erwarten: „Aufgrund der Gegebenheit, dass das Plangebiet bereits bebaut ist und keine maßgebliche Verdichtung zu erwarten ist, entstehen auch keine maßgeblichen zusätzlichen Verkehre, die auf das Umfeld abwägungsrelevanten Einfluss haben.“ (Koehler & Leutwein, Juni 2023)

7.5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig:

- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Städtebauliche Zielsetzung der Planung ist es, das Wohnen entsprechend der bestehenden Nutzung in einem vorhandenen Wohngebiet zu erhalten. Dementsprechend wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Mit der Zielsetzung flächen- und verkehrsintensiven Nutzungen auszuschließen, sind Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen lassen sich gestalterisch nicht in die vorhandene und geplante Siedlungsstruktur integrieren. Im Gemeindegebiet stehen anderweitige Standorte zur Verfügung.

A.2 Maß der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

A.2.1 Grundflächenzahl I

Die maximal zulässige Grundflächenzahl I (GRZ I) beträgt für

WA 1 0,50 und

WA 2 0,63.

A.2.2 Grundflächenzahl II

Die GRZ I kann durch Garagen und Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu Grundflächenzahl II (GRZ II) in den Wohngebieten wie folgt überschritten werden:

WA 1 0,75 und

WA 2 0,8.

A.2.3 Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) beträgt für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche 800 m²

Die zulässige Grundfläche kann durch Garagen und Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50% überschritten werden.

A.2.4 Grundstücksfläche

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind festgesetzte Wegeflächen außerhalb des Baugrundstücks, sofern sie dem Baugrundstück zugeordnet sind (s. A.7), hinzuzurechnen.

Nußloch verfügt, wie alle Gemeinden im Rhein-Neckar-Kreis, über einen angespannten Wohnungsmarkt. Ziel der Planung ist es, wie bereits im Gemeindeentwicklungskonzept unter Entwicklungsziel A.3 formuliert „durch Innenentwicklung (bezahlbaren) Wohnraum schaffen“ mit dem Unterziel A.3.2 „Nachverdichtungs- und Innenentwicklungspotentiale ausfindig zu machen und nutzen“. Eine Maßnahme hierzu ist, die Dichte der Bebauung zu erhöhen wie auch den Ausbau oder Abriss von Scheunen für Wohnungen zu ermöglichen.

In Teilbereichen des Plangebietes besteht aufgrund der historisch gewachsenen baulichen Entwicklung des Gebietes bereits im Bestand höhere bauliche Dichten, die die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet überschreiten. Entsprechend der Zielsetzung dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, wie auch der Tatsache, dass im Bestand bereits auf einigen Grundstücken bereits eine dichtere Bebauung vorhanden ist (s. Anhang 2), wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1) eine **Grundflächenzahl** von **0,5** festgesetzt. Für das denkmalgeschützte Gebäude Hauptstraße 52 wird die im Bestand vorhandene GRZ von 0,63 beibehalten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden weiterhin gewahrt.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich damit an der bereits bestehenden baulichen Dichte im Plangebiet und ermöglicht eine Umnutzung bzw. den Ersatz der unter- und ungenutzten Nebenanlagen zugunsten einer Wohnnutzung sowie eine maßvolle Nachverdichtung mindergenutzter Grundstücke und Gebäude.

Zum Ausgleich der Dichtefestsetzung oberhalb der in § 17 BauNVO benannten Orientierungswerte sind folgende Maßnahmen festgesetzt: Mindestbegrünung der Grundstücke mit standortheimischen Gehölzen, Dachbegrünung sowie Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Wege und Stellplätze sowie der Schutz der großen privaten Gartenflächen. Diese Maßnahmen wirken sich zugleich positiv auf Natur und Umwelt sowie auf die Wohnverhältnisse aus. Die Beibehaltung einer Überschreitung der Orientierungswerte nach BauNVO für den Bestand und die Ermöglichung bei einer Neubebauung der Grundstücke sind zur Bestandswahrung wie auch zur Schaffung von dringend benötigten Wohnraum gerechtfertigt.

Entsprechend der vorhandenen Eigentümerstruktur und der tatsächlichen Bebauung der Grundstücke, hier greift die Bebauung teilweise auf mehrere Grundstücke zurück, berücksichtigt die festgesetzte GRZ bei Bedarf mehrere Grundstücks(-teile). Bei einer Neubebauung ist ggf. eine Verschmelzung der Grundstücke notwendig, die grundsätzlich gebührenfrei ist. Kann eine Verschmelzung nicht durchgeführt werden, da eventuell unterschiedliche Eigentumsverhältnisse oder unterschiedliche Belastungen, Dienstbarkeiten oder Baulasten vorhanden sind, kann

auch mehrere Grundstücke mit einer Vereinigungsbaulast als Grundstückseinheit gebildet werden. Die Festsetzung A.2.4 unterstützt dieses Vorgehen.

Für die Gemeinbedarfsfläche (katholische Kirche) ist eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 800 m² festgesetzt. Diese berücksichtigt sowohl den baulichen Bestand wie auch eine geplante Erweiterung der bestehenden Sakristei.

Die GRZ darf von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zur Grundflächenzahl II (GRZ II), im WA 1 bis zu einer GRZ von 0,75 und im WA 2 bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

A.2.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 20 BauNVO)

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse beträgt für **WA 1 und WA 2 II** Vollgeschosse.

Entsprechend der bestehenden Bebauung wird als maximale Anzahl der Vollgeschosse zwei festgesetzt.

A.2.6 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) wird für die einzelnen Baufelder entsprechend des Planeintrages als absolute Höhe über Normalhöhennull (NHN) festgelegt.

Für die maximale TH ist der obere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut (sogenannter Traufpunkt).

Bei Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit Flachdach bzw. flachgeneigten Dach gilt das Maß der festgesetzten Traufhöhe als oberster Bezugspunkt. Die Firsthöhe findet bei Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit Flachdach bzw. flachgeneigten Dach keine Anwendung. Ein Staffelgeschoss oberhalb der Traufhöhe ist unzulässig.

Für die maximale FH ist der obere Bezugspunkt die Höhe der Oberkante der Dacheindeckung des Firstes.

A.2.7 Überschreitungsmöglichkeit

Ausnahmsweise kann bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO Überschreitung der festgesetzten Höhe durch untergeordnete technische Bauteile bzw. bauliche Anlagen (z. B. für Luftwärmepumpen, Photovoltaikanlagen, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter) zugelassen werden.

Für das Plangebiet erfolgte eine detaillierte Höhenaufnahme der bestehenden Trauf- und Firsthöhen der Hauptgebäude. Zur Einordnung der gemessenen und festgesetzten Höhen sind die bestehenden Straßenhöhen als Information in die Planzeichnung aufgenommen. Hierbei ist zu beachten, dass das Gelände entlang der Hauptstraße auf 230 m von Nord nach Süd eine Steigung von rund 3,5 m aufweist. Ab dem Kreuzungsbereich fällt das Gelände in der Massengasse nach Westen auf rund 110 m um bis zu 6,2 m ab.

Nach 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen werden als absolute Höhe über Normalhöhennull (NHN) festgelegt und sind damit ausreichend bestimmt.

Für das Ortsbild und zur Bestimmung der ortstypischen Trauf- und Firsthöhen spielen die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude eine besondere Rolle. Hier sind insbesondere die Gebäude Hauptstraße 40 und 52 nennen. (s. **Abb. 22**)



Abb. 22: Hauptstraße 52 (re.) und 40 (li.)
(Quelle: eigene Aufnahmen)

Diese beiden maßgeblich ortsbildprägende Gebäude werden als Referenz zur Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe für die Umgebungsbebauung herangezogen und je nach Höhenverlauf der bestehenden Straße gestaffelt und angepasst. Hauptstraße 40 verfügt bei einer Zweigeschossigkeit über eine Traufhöhe von 8,8 m und einer Firsthöhe von 14,1 m über bestehender Straßenhöhe. Das Gebäude Hauptstraße 52 ist mit einer Traufhöhe von rund 7,7 m und Firsthöhe von rund 12,2 m etwas niedriger. Für die einzelnen Hauptgebäude wird entsprechen dieser Maßgabe detaillierte Festsetzungen getroffen. Für einige Gebäude erhöht sich damit die zulässige Trauf- und Firsthöhe sichtbar über den Bestand.

Von der standardisierten Regelung ausgenommen ist die Hauptstraße 46. Da Gebäude steht ebenfalls unter Denkmalschutz. Die vorhandene Trauf- und Firsthöhe soll dementsprechend beibehalten werden, auch wenn die Höhen unter den des Referenzgebäudes zurückbleiben.



Abb. 23: Hauptstraße 46
(Quelle: eigene Aufnahmen)

Hauptstraße 42/44, zwischen Kirche und den beiden denkmalgeschützten Gebäuden Hauptstraße 40 und 46 gelegen verfügt bereits im Bestand über höhere Trauf- und Firsthöhen als seine Umgebungsbebauung. Die Festsetzung orientiert sich am Nachbargebäude Hauptstraße 40 bzw. am Bestand.

Ab der Hausnummer 46 nach Süden prägt das Wohnhaus Hauptstraße 52 seine Umgebung und seine Trauf- und Firsthöhen werden für die Beurteilung der maximal zulässigen Höhen herangezogen. Dies gilt für die Hauptgebäude der Hauptstraße 50, Hauptstraße 54, Hauptstraße 56, Hauptstraße 58 und Hauptstraße 60.

Das Wohngebäude Hauptstraße 48 steht giebelständig zur Straße und verfügt bereits im Bestand über eine Traufhöhe höher als und einer Firsthöhe vergleichbaren mit dem Gebäude Hauptstraße 52. Die bestehenden Trauf- und Firsthöhen werden übernommen.

Das bereits als Wohngebäude umgebaute und sanierte ehemalige Gasthaus Hauptstraße 62 verfügt über höhere Trauf- und Firsthöhen als die Standardhöhen. Die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe orientiert sich am Bestand.

Für Grundstücke an der Massengasse (Massengasse 2, 4, 6 und 8) wird ebenfalls die Referenzhöhe des Gebäudes Hauptstraße 52 herangezogen. Für die Massengasse 2 und 4 erhöht sich damit die Traufhöhe um rund 0,7 m und die Firsthöhe um rund 1,6 m.

Da das Gelände westlich der Hauptstraße nach Osten hin in der Baufenstertiefe von 30 m bis zu 2 m abfällt, ist das Gebäude in 2. Reihe als Gebäude mit Flachdach bzw. flachgeneigten Dach mit Dachbegrünung ohne Staffelgeschoss zu errichten. So ist als oberster Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe die festgesetzte Traufhöhe heranzuziehen. So wird vermeiden, dass der Eindruck eines dreigeschossigen Gebäudes Richtung Westen entsteht.

Damit kann eine Einbindung in die Topografie erreicht werden. Von dieser Regelung ausgenommen sind Gebäude (Nebenanlagen), die zugunsten einer Wohnnutzung z. B. bei einem Scheunenumbau umgenutzt werden (s. Örtliche Bauvorschriften B.1.1)

Da untergeordnete technische Bauteile bzw. bauliche Anlagen für das Ortsbild nur eine unbedeutende Rolle spielen, sind diese ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m über festgesetzter Höhe zulässig, zumal Flachdächer und flachgeneigte Dächer nur in 2. Gebäudereihe zulässig sind.

A.2.8 Nebenanlagen

Nebenanlagen (Na), sofern sie selbständige Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO sind, sind bis zu einem umbauten Raum von 40 m³ innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und der Fläche für Gemeinbedarf zulässig.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von **Nebenanlagen** bis 40 m³ ist eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 S. 3 Ba uNVO. Abgeleitet aus dem Grundsatzbeschluss der Gemeinde Nußloch wird die Größe der einzelne Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf 40 m³ begrenzt.

A.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

A.3.1 Abweichende Bauweise

Gemäß Planzeichnung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO), in dem Gebäude und Gebäudeteile mit vom Ordnungsrecht abweichendem Grenzabstand wie folgt zulässig sind:

- a 1: Gebäude und Gebäudeteile können einseitig als Grenzbebauung / grenznah errichtet werden,
- a 2: Gebäude und Gebäudeteile können an beiden seitlichen Grundstücksgrenzen als Grenzbebauung / grenznah errichtet werden.

Die Gebäude und Gebäudeteile straßenseitig sind (entlang der Hauptstraße östliche Gebäudeseite und entlang der Massengasse südliche Gebäudeseite) in ihrer Länge auf 18 m beschränkt.

Die Bauweise wird entsprechend dem Bestand in den Bebauungsplan für weite Teile des Plangebietes als abweichende Bauweise, in dem Gebäude und Gebäudeteile mit vom Ordnungsrecht abweichendem Grenzabstand zulässig sind, einseitig oder beidseitig übernommen. Um ein für das Ortsbild typisches Erscheinungsbild der Wohngebäude zu erreichen, wird die Länge der Gebäude auf 18 m begrenzt. Die Regelungsinhalte der Festsetzung reagieren auf die vorhandene Struktur der bestehenden Bebauung und ihre Grundstückszuschnitte. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Bebauung ist vorhanden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt. Das so geschaffene Baufenster dient zum einem dazu, den baulichen Bestand im Plangebiet zu fassen und zum anderem auch die gewünschte Bebauungstiefe der Grundstücke zu regulieren, so dass ein unkoordiniertes Bauen in der 2. Reihe vermieden werden kann. Der Korridor zur Bebauung beschränkt sich parallel zur Hauptstraße auf eine Tiefe von 30 m, entlang der Massengasse entsprechend der Grundstücksabgrenzung.

Die denkmalgeschützte katholische Kirche wird mit einer Baulinie gesichert. Ergänzend wird der Anbau mit einem Baufenster erfasst sowie eine Erweiterungsmöglichkeit auf dem Grundstück zugelassen.

A.3.2 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Hauptgebäude ist entsprechend dem Planeintrag parallel zu den Richtungspfeilen aufzuführen.

Ist ein doppelter Richtungspfeil angegeben, ist die Stellung der Hauptgebäude frei wählbar.

Entsprechend der bestehenden Gebäudestellung der ortstypischen Gebäude wird durch Planeintrag die Stellung der Hauptgebäude festgelegt. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist die Gebäudestellung in der Regel frei wählbar.

A.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

Im Sinne der städtebaulichen Ordnung sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese orientiert sich an der bisher faktisch überbaubaren Grundstücksfläche und vereinheitlicht sie. Ergänzend wird diese Regelung mit Flächen für Nebenanlagen und Garagen, die den darüberhinausgehenden Bestand berücksichtigen (Flst.-Nr. 132/1) bzw. das Baufenster ergänzen (Kirchengrundstück).

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf



Kirchen und kirchlichen Einrichtungen dienende Gebäude und Einrichtungen

Die katholische Kirche St. Laurentius und das dazugehörige Grundstück wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchliche Einrichtungen dienenden Gebäude und Einrichtungen“ berücksichtigt.

A.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen / Wohneinheiten (WE) ist je Wohngebäude auf max. 9 begrenzt.

Als ein Wohngebäude zählen auch Gebäudekomplexe mit mehreren Gebäude(teilen) in funktionaler Einheit, sofern sie sich Gemeinschaftsanlagen, wie gemeinschaftliche Stellplatzanlagen und eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt teilen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB deckt die Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Eine Festsetzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten je Grundstück ist nicht möglich.

Die Schalltechnische Untersuchung zeigt, wie auch bereits im Gemeindeentwicklungskonzept als auch im Mobilitätskonzept der Gemeinde, dass die Verkehrsbelastung und die damit verbundenen Lärmimmissionen entlang der Hauptstraße und Massengasse sehr hoch sind, da hoher Durchfahrtsverkehr und ein hohes Pendleraufkommen für die angrenzenden Straßen bestehen. Vor diesem Hintergrund ist die Gemeinde einerseits bestrebt eine angemessene Nachverdichtung zuzulassen und andererseits aber die öffentliche Infrastruktur (insbesondere) durch den ruhenden Verkehr aber auch neu entstehenden Ziel- und Quellverkehr nicht zu überlasten. Die Hauptstraße passieren täglich bis zu 10.100

Kraftfahrzeuge, weshalb ein flüssiger Durchgangsverkehr unverzichtbar ist. Dem steht eine hohe Anzahl von Ein- und Ausfahrten auf die privaten Grundstücke entgegen.

Um diese ungewollte Verkehrsentwicklung zu begrenzen und gleichzeitig eine gewisse Nachverdichtung zuzulassen, wird die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 9, wie bereits im Bestand vorhanden, begrenzt.

A.6 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen unzulässig, außer sie dienen einer gärtnerischen Nutzung. Die Errichtung von Gartenhäusern ist bis zu 10 m³ zulässig.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



private Grünflächen, Zweckbestimmung Garten

PZ 8

Die rückwärtigen Gartenflächen der privaten Grundstücke westlich der Hauptstraße werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten dauerhaft geschützt und können so auch in Zukunft ihre Funktion im Zusammenspiel mit den westlich anschließenden privaten Parkflächen als „Grüne Lunge“ für den Ortskern Nußloch auch weiterhin erfüllen. Neben ihrer ortbildprägenden und klimaregulierenden Funktion übernehmen diese Flächen auch für den Artenschutz eine wichtige Funktion als Lebens- und Nahrungsraum. Zudem wird eine historisch gewachsene Nutzungsaufteilung auf den Grundstücken gesichert und die Grünbereich erhalten, die außerhalb der Bauzone liegen und als Freifläche einer Gartennutzung unterliegen.

A.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche GFL ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstück Nr. 142 und 147 und einem Leitungsrecht für die Medien zur Versorgung zugunsten der Anlieger zu belasten.

Das mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Flst.-Nr. 146 wird sowohl von den Benutzern, Besuchern und Anlieger der Hauptstraße 56 wie auch 58 zur Erschließung genutzt. Dementsprechend ist ein passendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

A.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

A.8.1 Maßnahme 1: Mindestbegrünung der privaten Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, sofern sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum (s. Pflanzliste 1) mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe, nach den Gütebestimmungen der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) für Baumschulpflanzen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Statt eines Baumes können auch 5 Sträucher (Pflanzliste 2) gepflanzt werden. Pro m² Pflanzfläche sind mindestens 1 Strauch zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen.

Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Bereits vorhandene einheimische Laubbäume werden angerechnet.

A.8.2 Maßnahme 2: Dachbegrünung

Flache bzw. flachgeneigte Dächer von Hauptanlagen in 2. Reihe, Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind, soweit sie als Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Neigung unter 10° gebaut sind, mindestens zu 80% extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbaren Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

A.8.3 Maßnahme 3: Versickerungsfähige Beläge

Alle Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundene Decke etc.) herzustellen. Der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

A.8.4 Maßnahme 4: Materialwahl von Dacheindeckungen, Regenrinnen und Regenabflussrohren

Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Regenrinnen und Regenabflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen (z.B. durch unbeschichtete Metalle, o.ä.) ausgehen können.

A.8.5 Maßnahme 5: Umweltschonende Beleuchtung

Die Außen- und Wegbeleuchtung ist mit artenschonenden Lampen (LED mit geringen Blauanteilen und einer Farbtemperatur im Bereich von max. 2.200 – 3.000 Kelvin) entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten mit vollständig abgeschlossene Lampengehäuse zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen.

A.8.6 Maßnahme 6: kleintierpassierbare Einfriedungen

Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist mit Einfriedungen ein Abstand von 15 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Arte eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen. Ausgenommen sind Einfriedungen von Terrassen, die als Sichtschutz dienen und unmittelbar an das Wohngebäude anschließen.

Bei Neuanlage oder Umbau müssen künftig die festgesetzten Minderungs- und Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Damit stellt die Planung eine Verbesserung gegenüber der bestehenden (Rechts-)Situation dar.

Um ein Mindestmaß an Begrünung im Plangebiet zu gewährleisten, sind die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, sofern sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sowie mit einer Mindestbegrünung zu bepflanzen (Laubbaum oder Sträucher).

Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind alle Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen wasserdurchlässig herzustellen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. In Ergänzung wird eine Dachbegrünung entsprechend der Zielsetzung des Gemeindeentwicklungskonzeptes für flache bzw. flachgeneigte Dächer von Hauptanlagen in zweiter Gebäudereihe, Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen festgesetzt. Die Verwendung von Zisternen wird empfohlen (s. Hinweis D.4).

Niederschlagswasser, das von Metalldächern abfließt, ist im wasserrechtlichen Sinn behandlungsbedürftig und die Einleitung in das Grundwasser bzw. in den Vorfluter ist erlaubnispflichtig. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser sind Materialien zur Dacheindeckung, für Regenrinnen und Regenfallrohre ausgeschlossen, von denen Bodenverunreinigungen ausgehen können (z.B. durch unbeschichtete Metalle, o.ä.).

Die Festsetzung einer umweltschonenden Beleuchtung dient dem Insektenschutz und den Schutz von anderen nachaktiven Tieren. Auch für öffentliche Straßen, Wegen und Plätzen gilt der § 21 des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg, der eine insektenfreundliche Beleuchtung vorgibt. Bestehende Beleuchtungsanlagen sind hier bis zum Jahr 2030 um- oder nachzurüsten.

Um eine Durchgängigkeit der Einfriedungen für Kleintieren, wie den Igel, zu schaffen, ist mit Einfriedungen ein Abstand von 15 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Arte eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen.

Die oben genannten Maßnahmen sind dazu geeignet, die Beeinträchtigungen im Naturhaushalt zu minimieren und gegenüber dem Status Quo sogar zu verbessern sowie die bauliche Entwicklung in das Ortsbild einzufügen. Unabhängig davon gelten die Eingriffe durch das Vorhaben nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als zulässig. Die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG gelten hiervon unabhängig.

A.9 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, 2016-7) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109-1 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel.

Für Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung sind ab dem Lärmpegelbereich IV Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch vorzusehen.

Für Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV oder höher ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den Wohnungen zugehörige Außenwohnbereiche Tagespegel > 62 dB(A) nicht erreicht werden. Für Wintergärten und verglaste Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaßnahmen berücksichtigt werden.

Die Maßnahmen sind nur bei baulichen Änderungen zwingend umzusetzen.



Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- passiver Lärmschutz (siehe textl. Festsetzung A...)



Lärmpegelbereiche

PZ 9

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bereits bebauten Siedlungsgebiet. Eine Steuerung der räumlichen Verteilung und Zuordnung verschiedener Nutzungen im Sinne eines zentralen Ansatzpunktes für wirksamen planerischen Lärmschutz ist nicht (mehr) möglich. Obwohl die Wohnnutzung im Plangebiet als schutzbedürftige Nutzung einzuschätzen ist, ist die Umsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, -wall) räumlich und gestalterisch nicht möglich.

Zur Gewährleistung von angemessenen Wohnverhältnissen ist eine Abschirmung des Außenlärms durch eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile (Fassade, Fenster, Rollladenkästen, usw. als passiver Schallschutz) sicherzustellen. Hierzu werden in der schalltechnischen Untersuchung Festsetzungsvorschläge gemacht, die in den Bebauungsplan übernommen wurden. Die Lärmpegelbereiche sind in die Planzeichnung integriert. Die Maßnahmen sind nur bei baulichen Änderungen zwingend umzusetzen.

Ein Schutz des Außenbereiches, wie z. B. von Balkonen, Terrassen oder Gärten, ist mit passiven Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich. In der Regel liegen diese aber entlang im rückwärtigen, von den Gebäuden abgeschirmten Bereich des Grundstücks westlich der Hauptstraße bzw. nördlich der Massengasse.

7.6 Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

B.1 Dachgestaltung § 74 Abs. 1 LBO

B.1.1 Dachform und -neigung

Für die Hauptgebäude in 1. Reihe zur erschließenden Straße (Hauptstraße und Massengasse) sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig.

Für die Hauptgebäude in 2. Gebäudereihe zur erschließenden Straße sind begrünte flach- und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig (s. A.8.2 Maßnahme 2 Dachbegrünung). Bei Umnutzung einer bestehenden Nebenanlage zugunsten einer Hauptanlage ist der Erhalt des bestehenden Satteldächer oder Krüppelwalmdächer zulässig (z. B. bei einem Scheunenumbau).

B.1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Ziegel und Betondachsteine in den Farben rot bis rotbraun und schiefergrau zulässig. Hauptgebäude in 2. Gebäudereihe mit flach- und flachgeneigten Dächern sowie Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Entsprechend des Ortsbildes wird als Dachform für die erste Gebäudereihe entlang der Erschließungsstraßen das Satteldach und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 30 bis 50° festgesetzt. Für die Hauptgebäude in zweiter Gebäudereihe werden flach- und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zugelassen, um hier eine Dachbegrünung zu ermöglichen sowie eine Einbindung in das Ortsbild zu erreichen.

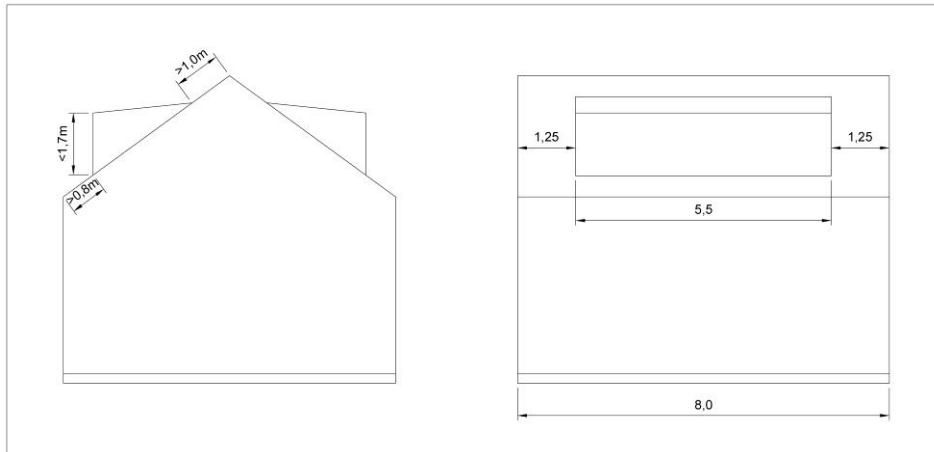
Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind verpflichtend zu begrünen.

D.1.1 Dachaufbauten

Der Abstand der Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser), gemessen entlang der Dachflächen, muss zum First mindestens 1,0 m und zur Giebelwand mindestens 1,25 m betragen. Trennwände von Doppelhaushälften sind als Giebelwände aufzufassen.

Der Abstand der Dachgauben, gemessen entlang der Dachflächen, muss zur Traufe einschließlich Dachvorsprung mindestens 0,8 m betragen.

Die senkrechte Höhe der Dachaufbauten darf 1,7 m nicht überschreiten.



Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umfasst. Hierbei ist die Gebäudeaußenhülle ohne Dachüberstand zu berücksichtigen.

Zur Schaffung einer ortbildverträglichen Dachlandschaft werden Vorgaben zu der Ausgestaltung der Dachaufbauten vorgegeben. Hierbei soll eine Nutzung des Dachraums als Wohnraum ermöglicht werden.

7.7 Nachrichtliche Übernahme

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 BauGB

C.1 Bau- und Kunstdenkmale

Im Geltungsbereich liegen unbewegliche Bau- und Kunstdenkmale gem. § 2 und 28 DSchG

Hauptstraße 38 (Flst.Nr. 0-129, 0-6862):

Katholische Kirche St. Laurentius, Kernbau von 1755/56 nach Plänen von Franz Wilhelm Rabaliatti, Turm 1780 erneuert, Querschiff und Chor 1895/97 in neubarocken Formen angebaut, zur beachtenswerten barocken Innenausstattung 1988 die Neubarockfassung von 1934 wiederhergestellt

Hauptstraße 40 (Flst.Nr. 0-131):

Ehemalige katholische Schule, zweigeschossige Schulgebäude, Massivbau mit Sandsteinquaderverkleidung und Staffelgiebeln, Segmentbogenfenstern und -Türen, bis 1876 als katholische, dann als Simultanschule bis 1907, mit rotem Sandstein verblendet, wohl um 1860 errichtet im Stile Heinrich Hübschs mit historisierenden Formen und Segmentbogenöffnungen, Bi- und Triforien, Eckquaderung, Staffelgiebel

Hauptstraße 46 (Flst.Nr. 0-132/1):

Wohnhaus, zweigeschossiges Wohngebäude, verputzt mit Krüppelwalmdach, Erdgeschoss massiv mit ohrenumrahmtem Portal von 1807 oder 1808, Fachwerkteil im Obergeschoss auf profilierten Holzpfeilern, von ehemals 3 noch 2 erhalten.

Hauptstraße 52 (Flst.Nr. 0-139/2):

Torfahrthaus, zweigeschossiges, verputztes Wohngebäude mit Segmentbogentoreinfahrt, datiert 1870

7.8 Hinweise

Hinweise sind keine Planungsziele der Gemeinde, sondern Hinweise an die Bauausführung bzw. künftige Bauherren. Sie entbinden die Verantwortlichen nicht von ihrer eigenen Verantwortung und den Sorgfaltspflichten.

werden nach Offenlage eingefügt

8 Flächenbilanz

	m ²
Fläche für Gemeinbedarf	1.259
Allgemeines Wohngebiet	7.480
<i>davon WA 1</i>	7.480
<i>davon WA 2</i>	194
Private Grünfläche	1.737
Fläche Geltungsbereich	10.476

Abb. 24: Flächenbilanz

9 Literaturverzeichnis

B.A.U.M. Consult: Integriertes Klimaschutzkonzept; München 2020.

Die STEG: Strategie Nußloch 2035 Gemeindeentwicklungskonzept; Stuttgart, Mai 2021.

Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU BW): Schwermetallbelastung durch den historischen Bergbau im Raum Wiesloch, 2004.

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis: Merkblatt Artenschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen; Stand: März 2020.

Koehler & Leutwein: Gemeinde Nußloch, Mobilitätskonzept – Erläuterungsbericht – Karlsruhe, 26. Oktober 2021.

Koehler & Leutwein: Gemeinde Nußloch, Lärmaktionsplanung – Karlsruhe, 19. Oktober 2019.

Koehler & Leutwein: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Südlich der katholischen Kirche“, Karlsruhe, 16.06.2023.

Ministerium für Verkehr und Infrastruktur: Lärmschutz in der kommunalen Planung, Stuttgart.

Anhang 2: Zuordnung Ordnungsnummern

