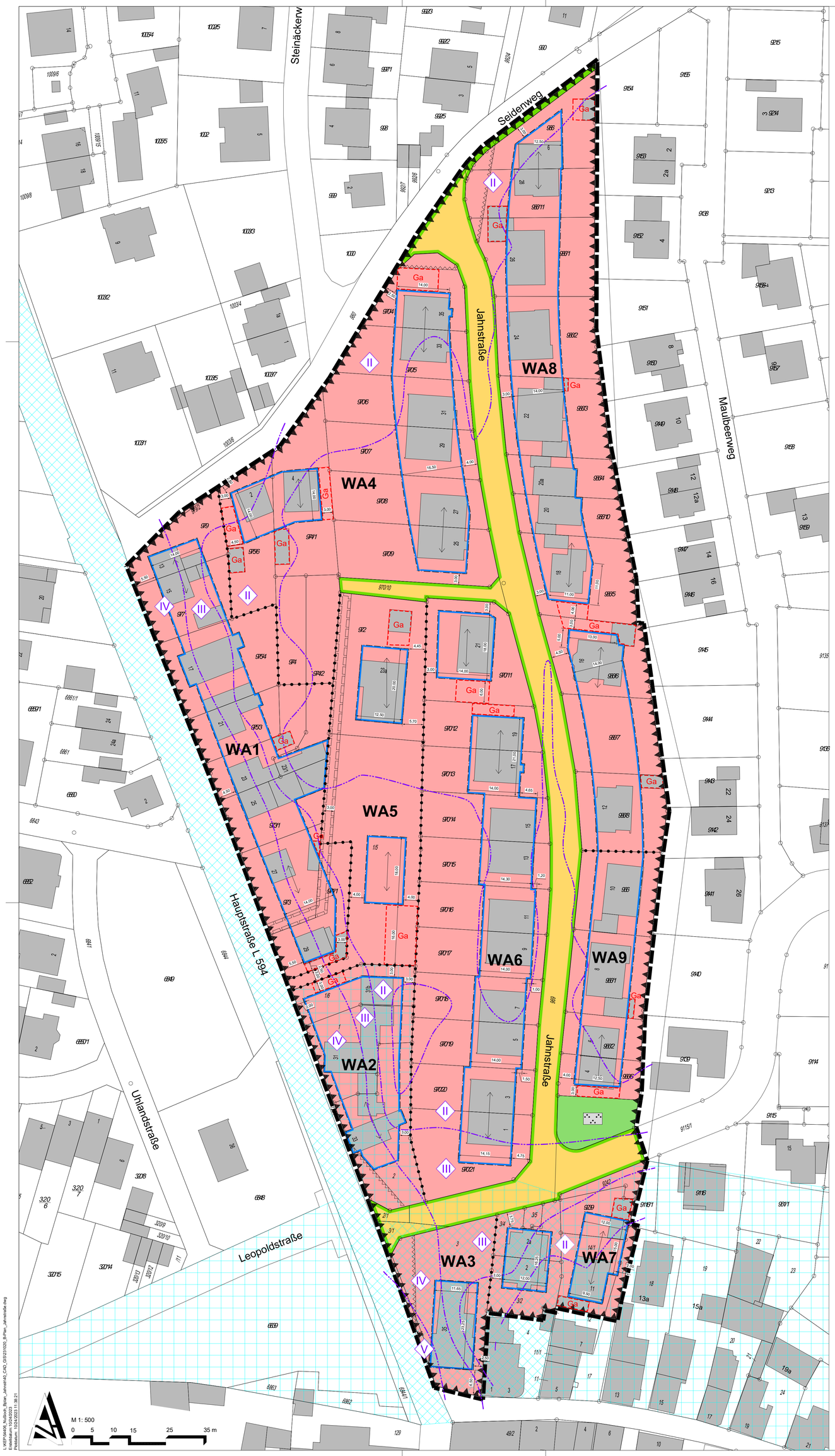


Gesetzliche Grundlagen

mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft

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

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

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

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023
Stand: 01.08.2023 aufgrund des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137).

Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

   WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

   0,4 — Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

   $OK_{max.}$ — max. Höhenlage der Fußbodenoberkante EG über Bezugspunkt

   $FH_{max.}$ — max. Firsthöhe über Bezugspunkt

   II / (II) — Anzahl der Vollgeschosse, maximal / zwingend

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

   Baugrenze (§ 23 BauNVO)

   o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

   ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

   Firstrichtung

   30° — Dachneigung als Höchstgrenze

4. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

   $WE_{max.}$ — Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheit(en)

5. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

   Ga — Umgrenzung von Flächen Garagen (vgl. textliche Festsetzung A.4.1)

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

   Straßenverkehrsflächen

   Straßenbegrenzungslinie

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

   öffentliche Grünflächen

   Zweckbestimmung Grünanlage

8. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immisionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

   Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen - passiver Lärmschutz (siehe textl. Festsetzung A.7.)

   III / IV — Lärmpegelbereiche

9. Sonstige Planzeichen

   Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

   Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

   Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

   Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 10 BauGB)

   bestehende Flurgrenzen

   a — bestehende Gebäude

10. Nachrichtliche Übernahme

    Archäologisches Denkmal: Mittelalterlicher Klosterhof (Listen Nr. MA 4, ADAB ID 96983044)

    Archäologischer Prüffall: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Nußloch (Listen Nr. MA 1, ADAB ID 103024993)

11. Nutzungsschablone

Nutzungsschablone

Baugebiet Quartier	GRZ	max. Anzahl Vollgeschosse	WE_{max}	Bauweise	OK_{max} FFB EG	FH_{max}	Dach-neigung$_{max}$
WA 1	*0,4*	(II)		o	*ED* 1,00 m	9,50 m	*45°*
WA 2	*0,4*	(II)		o	*ED* 1,50 m	9,50 m	*45°*
WA 3	*0,4*	III		o	*ED* 1,50 m	12,00 m	*45°*
WA 4	0,3	II	*3*	o	*ED* 0,50 m	9,50 m	*30°*
WA 5	0,3	II	2	o	*ED* 1,00 m	9,50 m	30°
WA 6	0,3	II	*3*	o	*ED* 0,50 m	9,50 m	*36°*
WA 7	*0,35*	II		o	*ED* 1,50 m	8,50 m	30°
WA 8	0,3	II	*3*	o	*ED* 0,50 m	9,50 m	*30°*
WA 9	0,3	II	*3*	o	*ED* *0,50 m*	*8,50 m*	*30°*

kursiv: Änderung von 1. zur 2. Bebauungsplanänderung

Aufstellungsverfahren

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB)	Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde beschlossen	am 26.07.2023
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 11.08.2023
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am 26.07.2023
	Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am 11.08.2023
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom 21.08.2023 bis 22.09.2023
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	Die Behörden wurden über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom 07.08.2023
Satzung (§ 10 (1) BauGB,	Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung)	am 08.11.2023
	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung beschlossen	am 08.11.2023

Ausfertigung

Bestandteile und Anlagen der Satzung sind:

Bestandteile der Satzung	
Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 20.10.2023
Planungsrechtliche Festsetzungen (A)	in der Fassung vom 20.10.2023
Örtliche Bauvorschriften (B)	in der Fassung vom 20.10.2023
Anlagen	
Nachrichtliche Übernahme (C)	in der Fassung vom 20.10.2023
Hinweise (D)	in der Fassung vom 20.10.2023
Begründung	in der Fassung vom 20.10.2023
Weitere gesonderte Anlagen	
Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung vom 15.06.2023

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen vom 08.11.2023 übereinstimmen.

Ausgefertigt Nußloch, den __.__.____

gez. Joachim Förster
(Bürgermeister)

Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO)

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht am __.__.____
Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.

Nußloch, __.__.____

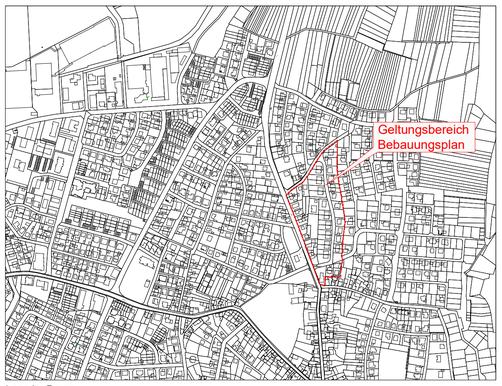
gez. Joachim Förster
(Bürgermeister)

Planbearbeitung

MVV Regioplan

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14 b
68219 Mannheim
Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0
Fax. 06 21 / 8 76 75 -99
E-mail: info@mvv-regioplan.de

.....
Dr. Alexander Kuhn
Planverfasser



Lage im Raum

Gemeinde Nußloch

Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan "Jahnstraße, 2. Änderung" gem. § 13a BauGB

Bebauungsplan Satzung 20.10.2023 bestehend aus:	Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-D) Blatt 1-14

Projekt-Nr.: **KEP-544/06a**	Datum:	20.10.2023
	Geprüft:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Plan-Nr.: **231020_B-Plan_J..**	Projektbearbeiter:	Stadtplanerin AKBW Lena Foltin
Layout: **B-Plan_500**	Projektzeichner:	Horst Schulzki
Maßstab: **1 : 500**	**MVV Regioplan GmbH** Besselstraße 14 b 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@mvv-regioplan.de	MVV Regioplan
Plangröße: **860 x 780 mm**		

L:\KEP\544\06_Nußloch_B-plan_Jahnstraße\0_CAD_GIS\231020_B-Plan_Jahnstraße.dwg
Erstelldatum: 10/24/2023
Plotdatum: 10/24/2023 11:36:21